Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten.

Eine Untersuchung
ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes

von

Dr. Paul Voigt,
weiland Privatdozenten an der Berliner Universität.

(alles)

Erster Teil.

Mit einer Karte und fünf Plänen im Text.

Herausgegeben
vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M.



Jena
Verlag von Gustav Fischer
1901.

13/3 0

Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten.

Eine Untersuchung
ihrer Geschichte und ihres gegenwärtigen Standes

von

Dr. Paul Voigt,
weiland Privatdozenten an der Berliner Universität.

Erster Teil.

Mit einer Karte und fünf Plänen im Text.

Herausgegeben
vom Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a. M.



Jena
Verlag von Gustav Fischer
1901.

Paul Voigt.

An der Stelle, wo sonst der Verfasser sich mit einigen einleitenden Worten an seine Leser zu wenden pflegt, muß ein Anderer für ihn das Wort ergreifen: Paul Voigt fand am 7. August 1900 im Alter von noch nicht 28 Jahren durch Absturz auf dem Titlis seinen Tod.

Es ist ein letzter Wille, der hier mit der Veröffentlichung seines hinterlassenen Werkes vollstreckt wird. Nach seiner Rückkehr von der Erholungsreise in der Schweiz wollte der jetzt aus dem vollen Leben jäh gerissene junge Gelehrte mit frischer Kraft sein Werk vollenden, auf das er mit Recht große Hoffnungen setzte. Er kehrte nicht zurück. — Noch einmal darf der zu früh Verblichene hier seine Gedanken in die Welt gehen und wirken lassen; das ist das Vorrecht der geistig Produzirenden, daß sie nicht ganz verstummen, wenn auch ihr leiblicher Mund geschlossen ist. Aber die Quelle ist versiegt, aus der noch so viel Erkenntnis und Anregung zu praktischem Wirken hätte fließen sollen. All die Pläne und Entwürfe zur Wohnungsreform, zur Verkehrspolitik, zur Handels- und Kolonialpolitik, zur Sozialpolitik &c., die er mit sich trug und so eindrücklich mitzuteilen verstand, die er teilweise noch wenige Tage vor seinem Tode, als er zum Arbeiterschutz-Kongreß in Paris weilte, im Gespräch mit seinen Freunden lebhaft entwickelte, — sie alle sind jetzt dahin und begraben.

Daß es keine Luftschlösser waren, die er baute, und daß die Hoffnungen, die er selber, seine Eltern, seine Freunde, seine Lehrer und Fachgenossen auf seine zukünftigen Leistungen setzten, keine übertriebenen waren, beweist sein bisheriger Lebenslauf.

Paul Voigt wurde geboren am 12. September 1872 in Gottesberg in Schlesien, wo seine Eltern eine Bäckerei besaßen. Den ersten Unterricht erhielt er in der Volksschule seines Geburtsortes. Bald jedoch mußte er die Heimat verlassen. Mißliche Vermögensverhältnisse zwangen die Familie nach Magdeburg überzusiedeln. Nach einigen entbehrungsvollen Jahren, die jedoch das schon damals von geistigen Interessen erfüllte Kind, das zu den eifrigsten Benutzern der Bibliothek des Magdeburger Konsumvereins gehörte, weniger gefühlt haben mag, besserte sich

infolge eines gewonnenen Prozesses die Lage der Eltern. Sie konnten in Berlin wieder eine Bäckerei erwerben und in der Folgezeit für die Erziehung des Sohnes größere Mittel aufwenden. Von seinem 11. Jahre an besuchte er das Berliner Humboldt-Gymnasium, das er im Herbst 1892 verließ, um die Rechte zu studieren.

Sein erstes Semester verlebte er in Berlin, im Sommer 1893 ging er nach Freiburg i. B.; dann blieb er bis zum Schluß seiner Studien wieder in Berlin.

Schon während seiner ersten Studienzeit trat seine entschiedene Neigung zur Nationalökonomie und Sozialpolitik zu Tage, und immer mehr schlug sein Studium diese Richtung ein. Lebhaften Anteil nahm er auch an der politischen Bewegung in der Studentenschaft. Sein jugendlicher Idealismus, sein Temperament, seine Herkunft wiesen ihm vorläufig den Platz auf dem sozialistisch-radikalen Flügel an.

In diese Zeit fallen auch seine ersten schriftstellerischen Veröffentlichungen. Unter dem Namen Advocatus veröffentlichte er in der „Neuen Zeit" verschiedene Aufsätze nationalökonomischen, politischen und literarischen Inhalts. Namentlich auch waren darunter feinsinnige Kritiken über modernes Theater. Auch für den „Vorwärts" hat er damals gelegentlich geschrieben.

Seine ersten größeren wissenschaftlichen Arbeiten bezogen sich aber auf Handwerkerfrage und Handwerkerverhältnisse und wurden veranlaßt durch die vom Verein für Sozialpolitik veranstalteten Untersuchungen. Für die Schriften dieses Verein lieferte er damals nicht weniger als vier Beiträge, nämlich:

Das Tischlergewerbe in Berlin (Bd. 65 S. 325—498).

Tischlerei und Drechslerei in einigen Orten bei Berlin und im Spreewald (Bd. 68 S. 489—528).

Die Lage des Handwerkes in Eisleben (Bd. 70 S. 271—376).

Das deutsche Handwerk nach den Berufszählungen von 1882 und 1895 (Bd. 70 S. 629—670).

Die ersten drei dieser Arbeiten dienten ihm zugleich als Doktordissertation. Am 15. Juli 1897 erfolgte vor der philosophischen Fakultät der Berliner Universität seine Promotion.

Schon im Frühjahr 1896 war er zum Institut für Gemeinwohl in Frankfurt a. M. in Beziehung getreten und hatte die Aufgabe der Untersuchung der Bodenbesitzverhältnisse von Berlin übernommen, an der er bis zu seiner letzten verhängnisvollen Reise, allerdings mit durch andere Unternehmungen verursachten Verzögerungen, arbeitete. Auf diese Arbeit, deren erster Teil hiermit vorgelegt wird, wird unten noch näher zurückzukommen sein.

Am 5. Juni 1899 meldete er sich zur Habilitation als Privatdozent an der Berliner Universität. Bei dieser Gelegenheit reichte er außer den

oben erwähnten vier Arbeiten über die Handwerkerfrage noch folgende Schriften ein:

Die Hauptergebnisse der deutschen Handwerkerstatistik von 1895 (Schmoller's Jahrb., Bd. 21 S. 997—1030),

Deutschland und der Weltmarkt (Preuß. Jahrb., Bd. 91, Februarheft 1898).

— Diese Arbeit erschien umgearbeitet und erweitert später in dem 1. Bande des Sammelwerkes „Handels- und Machtpolitik" 1900, S. 133—208. —

Wandlungen der Sozialdemokratie (Soziale Praxis Jahrg. VII), eine Artikelserie, die nebenbei auch die große Wandlung des Verfassers in seinen Anschauungen seit seinen ersten Veröffentlichungen erkennen läßt, und als eigentliche Habilitationsschrift das gegenwärtige Werk, soweit es damals vollendet war. Es waren das die Kapitel 3 und folgende unter dem Titel:

„Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens in den Vororten Berlins, ein Beitrag zur großstädtischen Wohnungsfrage."

In seinem Urteil über die ersten vier der aufgeführten Schriften hebt Prof. A. Wagner als Referent besonders die Tüchtigkeit des Verfassers hervor, durch persönliche Nachforschung sich Thatsachen-Material zu beschaffen und dies gut kritisch für wissenschaftliche Zwecke und für Behandlung praktischer Fragen zu benutzen.

Ueber die Habilitationsschrift insbesondere, also den wesentlichen Teil des vorliegenden Werkes sagt Wagner u. a.: „Ich halte sie für eine ganz vortreffliche wissenschaftliche Leistung. Die Arbeit ist nicht vollständig fertig, aber die eingereichten Abschnitte sind so umfassend und inhaltreich, daß sie auch formell betrachtet, für den Zweck durchaus genügen, auch etwas Fertiges darstellen."

„Dies gilt ebensosehr in materieller Hinsicht. Ein praktisch wie theoretisch, nationalökonomisch und sozialpolitisch, rechtlich und technisch gleich interessantes und bedeutsames Problem ist hier in musterhafter methodischer Art, im Ganzen durchaus objektiv auf Grund eines festen, mühsam gesammelten und gut verarbeiteten amtlichen wie sozialstatistischen Materials vorzüglich behandelt worden. Die Arbeit giebt so einen höchst wertvollen Beitrag nicht nur zur Wohnungsfrage, sondern zur ganzen Lage vom städtischen Grundeigentum, auch zur Lehre von der Grundrente und zu vielen wichtigen Spezialfragen der Baupolizei, des Versicherungswesens, des Hypothekengeschäftes und seiner bankmäßigen Organisation, des Verkehrswesens ab."

Wir können diesem lobenden Urteil nur hinzufügen, daß die seitdem hinzugekommenen Kapitel, welche von der Bau- und Wohnungsgeschichte

Berlins und besonders von der Wohnungspolitik der brandenburgisch-preußischen Fürsten bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts zum ersten Mal ein klares und überraschend interessantes Bild entwerfen, zur Abrundung und Vollendung des Werkes wesentlich beitragen.

Ein wichtiges Resultat der Untersuchungen Paul Voigts über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens ist übrigens schon vorweg veröffentlicht worden und hat seine Wirkung bereits gethan. Es ist niedergelegt in der Schrift:

Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze. Ein Beitrag zur Frage der Mündelsicherheit der Hypothekenpfandbriefe,

welche im Juni 1899 in Berlin erschien.

Die Veranlassung zur Publikation war die bevorstehende Berathung des Art. 72 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche im Abgeordnetenhause. Nach dem Regierungsentwurfe sollte den sog. Pfandbriefen (Obligationen) der Hypothekenbanken generell Mündelsicherheit verliehen werden.

Auf Grund umfangreichen Materiales, das sich teilweise in der gegenwärtigen Publikation befindet (S. 207 und 238 ff.), wurde der Nachweis geliefert, daß zahlreiche Ueberbeleihungen von Spekulationsbauten durch eine Reihe von unsoliden Hypothekenbanken, meistens auf Grund einer entsprechenden schwindelhaften Ueberversicherung der Gebäude, stattfänden. Darauf hatte Voigt schon vorher in einer Denkschrift, die er im Einverständnis mit dem Institut für Gemeinwohl dem Finanzminister überreicht hatte, aufmerksam gemacht. Vor einer allgemeinen Verleihung der Mündelsicherheit an die Hypothekenbank-Obligationen wurde nunmehr dringend gewarnt.

Die Broschüre stand im Mittelpunkt der Debatten am 26. und 27. Juni 1899 im Abgeordnetenhause, wobei es an persönlichen Angriffen auf den Verfasser, freilich auch an Ehrenerklärungen nicht fehlte. Das Resultat war die Verwerfung des Artikels in der Fassung der Regierungsvorlage.

Heute, nachdem die jüngsten traurigen Ereignisse im Hypothekenbankwesen die Befürchtungen Voigts vollauf bestätigt haben, ist ein Streit nicht mehr möglich. Es ist kein Zweifel, daß die Voigt'sche Broschüre sehr segensreich gewirkt hat, indem sie die Verleihung der Mündelsicherheit an die sogenannten Hypothekenpfandbriefe verhinderte und dadurch die unvermeidliche Krisis in ihren Wirkungen jedenfalls wesentlich abschwächte. Denn es wurde dadurch verhütet, daß noch weitere, besonders schutzbedürftige Kreise in die Krisis mit hineingezogen wurden. Zugleich haben wir hier einen der Fälle, in denen sich die Ueberlegenheit der unbefangenen wissenschaftlichen Betrachtung über die rein empirische, oft keineswegs unparteiische Stellungnahme vieler Praktiker zeigt.

Bezüglich der Habilitation Voigts ist noch zu bemerken, daß seine Probevorlesung vor der Fakultät das Thema „Die neuere Entwicklung des deutschen Außenhandels und ihre Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft“ behandelte. Der wesentliche Inhalt dieses Vortrags, namentlich dessen statistischen Grundlagen wurden in dem vom Institut für Gemeinwohl herausgegebenen Jahrbuch des deutschen Wirtschaftslebens veröffentlicht.

Die öffentliche Habilitationsvorlesung in der Aula der Universität behandelte „Karl Marx und die materialistische Geschichtsauffassung“.

Nur ein Semester war es ihm vergönnt, die akademische Lehrthätigkeit auszuüben. Er las vor einem stattlichen Auditorium über die Entwicklung des Sozialismus; auch hielt er Seminarübungen ab. Am Semesterschlusse wurde ihm von seiner Zuhörerschaft durch Ueberreichung eines Blumenarrangements eine sonst auf Universitäten nicht übliche Aufmerksamkeit erwiesen, die dem Verstorbenen große Freude machte. Sie war ein Beweis, daß auch die Lehrthätigkeit Voigts die Anerkennung seiner Hörer fand. Er war zwar nicht ausgesprochen rednerisch begabt, verstand aber sehr gut in klarem und präcisen Vortrage seine Gedanken mitzuteilen, sodaß auch seine akademische Thätigkeit zu großen Hoffnungen berechtigte. Namentlich wäre ihm auch seine Vielseitigkeit, die sich nicht bloß in der Beherrschung mehrerer verschiedenartiger Wissensgebiete, sondern auch in einer glücklichen Vereinigung theoretischer Schärfe, historischen Sinnes und politischen Geistes zeigte, dabei sehr zustatten gekommen.

Neben dem Hauptgegenstande seiner Studien, der Grundrenten- und Wohnungsfrage, beschäftigten ihn in den letzten Jahren — allerdings leider auf Kosten jener — noch zahlreiche andere Gegenstände, so auch noch die Handwerkerpolitik, zu der er 1897 in Köln auf der Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik in der Debatte sprach, und zu der er auch später noch mehrere Beiträge lieferte, nämlich:

Die neue deutsche Handwerkergesetzgebung (Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Bd. 11 1897),
Die deutschen Innungen. Eine statistische Studie (Schmoller's Jahrbuch, Bd. 22, 1899),

und eine erst nach seinem Tode erschienene Arbeit:

Ein neuer Beitrag zur Frage des Bauhandwerkerschutzes (Archiv für soziale Gesetzgebung und Statistik, Bd. 16, 1900)

welche gleichzeitig aufs Engste mit dem Wohnungsproblem verknüpft ist.

Ganz besonders gepackt hatte ihn aber die Handelspolitik und was mit ihr zusammenhängt, wovon die schon erwähnten handelspolitischen Arbeiten Zeugnis ablegen. Im Zusammenhang mit diesem Interesse

stand auch seine sehr umfassende Mitarbeit an der wissenschaftlichen und publizistischen Begründung der beiden Flottengesetze 1899 und 1900; er war namentlich an den vom Reichs-Marineamt herausgegebenen Denkschriften stark beteiligt.

Seine Neigung war es überhaupt, die Wissenschaft nicht bloß um ihrer selbst willen zu treiben, sondern womöglich auch die gefundenen Resultate publizistisch zu vertreten und politisch nutzbar zu machen. Ein erfolgreiches Beispiel dieser Bestrebungen lernten wir schon kennen. Diese Neigung bestimmte ihn auch, ein Angebot des Herausgebers der Preußischen Jahrbücher annehmend, ständiger Mitarbeiter dieser Monatsschrift zu werden und zwar für die „Politische Korrespondenz". Ungefähr 1½ Jahre arbeitete er hier mit, und lieferte zahlreiche Artikel über politische Tagesfragen, die von seiner erstaunlichen Geschicklichkeit, sich in komplizirte politische Dinge schnell hineinzufinden und sein reiches Wissen in ihrem Dienste zu verwerten, Zeugnis ablegen. Noch heute sucht der Herausgeber jener Zeitschrift vergebens nach einem Nachfolger für diese Berichterstattung.

Der Trieb, litterarisch zu gestalten und darzustellen, beschränkte sich übrigens bei Paul Voigt nicht auf wissenschaftliche und politische Arbeit. Es ist zur Vollständigkeit seines Bildes notwendig auch zu erwähnen, daß er schon als Schüler sich an poetischen, namentlich dramatischen Problemen versuchte und in seinem Nachlaß sich mehrere historische Dramen über Gegenstände aus den Zeiten der Hanse und der römischen Kaiserzeit vorfanden.

Es war ein äußerlich und innerlich reiches Leben, dem hier plötzlich ein Ziel gesetzt wurde. Eine Fülle geistigen Kapitales war hier aufgespeichert, das, von einem energischen Willen verwaltet, reichen zukünftigen Ertrag versprach. Wir stehen hier vor einem der Fälle, in denen der Widerstreit zwischen menschlichem Denken und Wollen und dem unerbittlichen Walten des Schicksals uns ganz besonders deutlich und erschütternd zum Bewußtsein kommt. Noch tiefer als der mit dem Verfasser unbekannte Leser empfinden das natürlich die persönlich dem zu früh Verblichenen Nahestehenden, vor allem die untröstlichen Eltern, deren Stolz, Freude, Trost und Stütze dieses letzte Kind war, das ihnen von vieren geblieben. Möge das Erscheinen dieses Buches den durchbohrenden Schmerz der Mutter, mit welcher der Sohn durch ein rührendes Pietätsverhältnis verbunden war, wenigstens lindern, indem es ihr zeigt, daß auch der Tote noch zu wirken vermag.

Andreas Voigt.

Vorrede des Herausgebers.

Im April 1896 faßte das Institut für Gemeinwohl den Entschluß, Untersuchungen über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens in und um deutsche Städte anstellen zu lassen, um dadurch eine Grundlage für die Beurteilung der Wohnungsfrage zu gewinnen. Die Anregung zu diesen Arbeiten war von Herrn Dr. Karl von Mangoldt ausgegangen, der auch das als Anhang I dieser Veröffentlichung beigegebene Programm entworfen hat, das dem ersten Vorgehen als Grundlage diente. Es bestand hiernach die Absicht, die Untersuchung in mehreren Städten verschiedener Größe und Lage mit möglichst verschiedenen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen durchzuführen; zunächst sollte jedoch, zur Probe gewissermaßen, mit der Reichshauptstadt begonnen werden, die ganz besonders interessante und wichtige Aufschlüsse versprach. Herr Paul Voigt, der damals seine Untersuchungen über das Berliner Tischlergewerbe erfolgreich durchgeführt hatte, wurde für die Ausführung des Planes gewonnen.

Es ist bei dieser einen Arbeit geblieben, denn das Gebiet erwies sich als so umfangreich und die Erlangung und Verarbeitung des Materiales als so mühsam, daß an eine Ausdehnung der Arbeit auf andere Städte vorläufig nicht zu denken war. Das Nähere über die Technik der Untersuchung ist aus der folgenden Einleitung des Verfassers zu ersehen, die übrigens, wie hier ausdrücklich bemerkt sein mag, nicht als Vorwort zu diesem Buche geschrieben war, sondern ein wörtlicher Abdruck der Einleitung zur Habilitationsschrift ist.

Auch die zeitliche Ausdehnung der Arbeit war deshalb im Anfang sehr unterschätzt worden. Dazu kommt, daß sie, wie schon im vorstehenden Lebenslauf des Verfassers erwähnt wurde, durch andere Arbeiten, die teilweise durch Promotion und Habilitation des Verfassers bedingt waren, teilweise auch Anregungen entsprangen, die von außen an dem Verfasser herantraten und denen er sich nicht zu entziehen vermochte, wiederholt verzögert wurde.

Nachdem endlich im Sommer 1900 alle Störungen hinter ihm lagen und der Verfasser den Entschluß gefaßt hatte, sich für die nächste Zeit ausschließlich dieser seiner Hauptarbeit zu widmen, auf die er seine wissenschaftliche Zukunft zu gründen gedachte, da trat das Verhängnis ein und durchkreuzte alle menschlichen Gedanken und Pläne.

Wenige Tage nachdem ich in Paris noch mit dem Verfasser freundschaftlich verkehrt und über die Drucklegung seiner Arbeit, die am 1. Oktober beginnen sollte, mit ihm die nötigen Verabredungen getroffen hatte, traf mich die erschütternde Nachricht von seinem Tode. Damit war mir die Aufgabe zugefallen, für die Herausgabe des hinterlassenen Werkes Sorge zu tragen.

Die Teile der Arbeit, welche schon druckfertig waren, kannte ich aus den Kopien, die mir regelmäßig zugingen. Es handelte sich für mich zunächst darum, festzustellen, ob nicht weitere Teile der Arbeit soweit fertig gestellt wären, daß sie mit geringerer Mühe druckfertig gemacht werden könnten. Diese Hoffnung erwies sich als trügerisch. Als ich in Berlin den außerordentlich umfangreichen Nachlaß — er bestand, allein die gegenwärtige Arbeit betreffend, aus nicht weniger als 56 großen Aktenbündeln im Gewicht von nahezu 100 kg — sorgfältig ordnete und prüfte, zeigte sich, daß eine Ausdehnung der Publikation über den druckfertig vorliegenden Teil hinaus für mich unmöglich sei. Es hätte ein langwieriges Studium erfordert, bis ein Herausgeber sich nur einigermaßen in die Gedankengänge des Verfassers, die nur zum geringsten Teile sich in Heften oder auf losen Blättern skizzirt vorfanden, hineingefunden hätte. Ein großer Teil der geistigen Arbeit, die der Verfasser seit dem Sommer 1896 geleistet und wodurch ihm der Gegenstand so vertraut geworden war, daß er sich ohne Mühe in den komplizirten Materien zurecht fand, sie wäre noch einmal zu machen gewesen. Ein ausgezeichnetes Gedächtnis und die Fähigkeit, sich selbst sehr verwickelte Verhältnisse im Kopfe zurecht zu legen, überhob ihn der Mühe schriftlicher Zwischenarbeit. Was ich daher vorfand, war entweder fertiges Manuskript, oder noch im ersten Stadium der Verarbeitung befindliches Material. So blieb mir nichts anderes übrig, als vorläufig mich zur Veröffentlichung des fertig Vorliegenden zu entschließen.

Was hiermit der Oeffentlichkeit übergeben wird, ist also, in Anbetracht des ganzen Planes, freilich nur ein Bruchstück. Aber, wie ja auch Herr Professor A. Wagner in seinem Urteil über einen noch kleineren Teil der Arbeit ausspricht, was vorliegt, ist schon so umfassend und inhaltreich, daß die gesonderte Herausgabe auch unter anderen Umständen kaum einer Rechtfertigung bedurft hätte.

Als ein zunächst in die Augen fallender Mangel erscheint es, daß die Stadt Berlin selbst lediglich vom historischen Standpunkte betrachtet ist. Die Bau- und Wohnungsgeschichte von Berlin reicht nur bis zum Ende des 18. Jahrhunderts. Es ist jedoch zu beachten, daß für die Gegenwart bezüglich der Entwicklung des Bodenwertes die Umgegend von Berlin die Hauptstadt selbst an Wichtigkeit vielleicht übertrifft, und die

Umgegend ist mit Charlottenburg, dem Kurfürstendamm und der Kolonie Grunewald in wichtigen Typen vertreten.

Paul Voigt sagt darüber selber:

„Für die rein theoretische Betrachtung bieten die ökonomischen Formen, in denen sich die Grundrenten- und Bodenpreisbildung außerhalb des Weichbildes vollzieht, wegen ihrer Mannigfaltigkeit und wegen der Verschiedenheit der kausalen Momente kaum ein geringeres Interesse als der gleichartige Vorgang innerhalb des Weichbildes. Ueberhaupt erscheint es für die wissenschaftliche Aufhellung eines so schwierigen und komplexen Problems wie der städtischen Grundrentenbildung unerläßlich, die Untersuchung nicht auf das zufällige politische Weichbild zu beschränken, sondern sie nach Möglichkeit auf das ganze unter dem wirtschaftlichen Einfluß seines Zentrums stehende Gebiet auszudehnen, da sich nur so die Grundrentenbildung in allen Stadien, in ihren ersten Ansätzen, wie in ihren entwickeltsten Formen verfolgen und vergleichen läßt."

„Vom praktischen Standpunkt aus aber kann die Umgegend vielleicht noch ein höheres Interesse als Berlin selbst beanspruchen. Denn in Berlin haben sich alle Verhältnisse konsolidirt, hier hat der Bodenwert eine erschreckende Höhe erreicht, und alle Reformvorschläge würden der hartnäckigsten Opposition der geschädigten Interessenten begegnen und nur schwer durchzuführen sein. Dagegen ist im Außengebiet — wie von vornherein klar zu Tage liegt — eine planmäßige, tiefgreifende und umfassende Reform auch ohne Verletzung zahlreicher Vermögensinteressen im Allgemeinen weit eher möglich, da der größte Teil des Gebietes noch unbebaut ist und der Bodenwert in den meisten Vororten weit hinter dem Berliner zurückbleibt."

Natürlich sind in dem Teile, der hiermit vorliegt, nicht alle Fragen des Programmes beantwortet, noch weniger alle Probleme gelöst, die mit der Grundrenten- und Wohnungsfrage zusammenhängen. In einzelnen Punkten ist das ursprüngliche Programm etwas überschritten worden, nicht zum Schaden der Sache; denn es erweist sich hier wie anderswo, wie schwierig es ist, ein Problem aus dem verschlungenen Zusammenhange der wirtschaftlichen Beziehungen herauszulösen. In anderen Punkten dagegen ist es wohl noch nicht ganz erfüllt worden. So ist meines Erachtens die Frage des Zusammenhangs zwischen Bauordnung und Grundrente, auf welche dem Programme gemäß ein Hauptaugenmerk gerichtet war, zwar hinreichend aufgeklärt worden, der zwischen Bauordnung und Baukosten und damit der vollständige Einfluß der ersteren auf Häuserpreise und Mieten dagegen bedarf noch weiterer Untersuchung.

In dem noch unverarbeiteten Material finden sich ohne Zweifel genügende Daten, um diese und viele andere Fragen exakt zu beantworten.

Ueberhaupt dürften die vorhandenen Aktenstücke und Zählkarten, von denen zwei als Anhang II abgedruckt sind, einem nachfolgenden Bearbeiter noch eine reiche Fundgrube für die verschiedenartigsten Untersuchungen über städtische Grundrente und Wohnungswesen darbieten. Hoffentlich gelingt es, bald einen Nachfolger zu finden, der mit gleicher wissenschaftlicher Gründlichkeit und gleichem historischen Sinne wie der Verfasser die Baugeschichte Berlins bis zur Gegenwart fortsetzt und die wirtschaftlichen Verhältnisse am Grund und Boden in Berlin selbst und den übrigen Vororten bearbeitet, so daß in nicht zu ferner Zeit ein zweiter Teil des Werkes folgen kann. Ein schon vom Verfasser in Angriff genommenes Tabellenwerk wird einstweilen im Institut für Gemeinwohl fortgesetzt.

Was meine Thätigkeit als Herausgeber betrifft, so habe ich natürlich den hinterlassenen Text fast ganz unverändert gelassen. Es lagen drei mit der Schreibmaschine angefertigte Manuskripte vor, von denen zwei handschriftliche Nachträge erhielten. Ich habe mich an das vollständigste Exemplar gehalten, an dem der Verfasser noch bis kurz vor seiner letzten Reise gebessert und gefeilt hatte. Nur ein paar Zusätze wurden leider übersehen; sie gehören zum vierten Druckbogen und sind in den am Schlusse des Bandes abgedruckten Ergänzungen und Berichtigungen enthalten. Die Tabellen wurden revidirt und in einzelnen Fällen ergänzt. Zusätze habe ich mir sonst nur in zwei oder drei Fällen von untergeordneter Bedeutung erlaubt. Sie bestehen in Anmerkungen oder sind durch solche kenntlich gemacht. Kleine redaktionelle Streichungen und kleinere Aenderungen waren dadurch bedingt, daß die Abfassung des Manuskriptes sich auf mehrere Jahre erstreckte. Ein großer Teil war schon 1898 geschrieben. Dies ist an einigen Stellen aus dem Inhalt erkennbar. Wo es nicht direkt in der Lektüre störte, habe ich daran nichts geändert; eine Anpassung des Textes an die Gegenwart, die der Verfasser wohl mit leichter Mühe hätte vornehmen können, war mir nicht möglich, noch wäre sie von Wichtigkeit gewesen.

Frankfurt a. M. im Januar 1901.

Dr. Andreas Voigt.

Inhalt.

Sechstes Kapitel.

Die Entwicklung der Verkehrsmittel, namentlich der Vorortbahnen.

Siebentes Kapitel.

Charlottenburg.

Achtes Kapitel.

Der Kurfürstendamm und die Villenkolonie Grunewald.

Die Quellen und die Methode der Untersuchung.

Die Frage der großstädtischen Grundrentenbildung ist zwar schon öfter — so namentlich von Adolf Wagner — theoretisch und kritisch erörtert, aber kaum jemals einer exakten, auf zuverlässigen, umfangreichen und detaillirten Materialien aufgebauten Behandlung unterworfen worden. Einzelne Anläufe hierzu sind allerdings gemacht, so von Conrad (Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg i. Br., 1881), Trefzer (Grundpreise in der Stadt Bern, 1894) und Steinbrück (Entwicklung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalekreise 1900); es sind aber alles Arbeiten, die ein ziemlich kleines und überdies nicht hinreichend zuverlässiges Material verarbeiten, sich außerdem auf Mittelstädte, nicht auf eigentliche Großstädte beziehen und die sich endlich überwiegend auf Feststellung der statistischen Daten beschränken, der Darlegung der kausalen Momente aber nur geringe Aufmerksamkeit schenken.

Das Fehlen brauchbarer Vorarbeiten und die dadurch bedingte Notwendigkeit, die Methode der Untersuchung erst selbst zu finden, sowie die ungeheure Masse des mühsam zu verarbeitenden spröden Materials erschwerten die Lösung der mir vom „Institut für Gemeinwohl“ in Frankfurt a. M. gestellten Aufgabe ungemein und ließen die Arbeit nur langsam fortschreiten.

Die Hauptschwierigkeit lag von vornherein in der Sammlung und Sichtung des Materials, das aus drei verschiedenen Quellen: Druckschriften, Akten und mündlichen Auskünften geschöpft wurde.

I. Druckschriften.

Für die historischen Teile fanden sich in der Berliner Magistratsbibliothek neben den bekannten größeren Werken zur Berliner Geschichte

von Fidicin, Nicolai, Schwebel und Streckfuß eine große Anzahl gedruckter (und handschriftlicher) kleinerer Monographien, welche die Geschichte einzelner Ortschaften, Stadtteile, Kirchen und Kirchengemeinden, Schulen ꝛc., sowie das Leben bekannter Bürger behandelten, und die häufig brauchbare Notizen enthielten. Die so gewonnenen Daten wurden durch das Studium der älteren kameralistischen Litteratur, namentlich von Krünitz' Encyklopädie ergänzt und boten die Möglichkeit (unter Verwertung der aus den älteren Grundbüchern gewonnenen Angaben) ein ziemlich umfassendes Bild der Berliner Wohnungs- und Grundbesitzverhältnisse des 17. und 18. Jahrhunderts zu entwerfen.

Für die Entwicklung in diesem Jahrhundert und namentlich in der Gegenwart standen ebenfalls gedruckte Quellen in großem Umfange zur Verfügung; so vor allem die Verwaltungsberichte der Stadt Berlin, sowie der Kreise Teltow und Niederbarnim und anderer kommunaler Körper; weiterhin die Statistischen Jahrbücher des Königlichen Polizei-Präsidiums und des Statistischen Amtes der Stadt sowie die amtliche Charlottenburger Statistik; auch eine Reihe der statistischen Publikationen des Königlichen preußischen Bureaus konnten benutzt werden.

In großem Umfang wurde die Presse herangezogen, und zwar sowohl die Fachorgane der Hausbesitzer und der kommunalen Verwaltung wie auch namentlich die Tageszeitungen, deren lokaler Teil und deren Annoncen manche interessanten Einzelheiten lieferten und die mich vor allem stets über alle wichtigen Neuerungen auf dem Laufenden erhielten. Für manche Abschnitte leisteten Saling's Börsenpapiere, das Handbuch der Aktiengesellschaften und andere hauptsächlich für das Börsenpublikum bestimmte Schriften gute Dienste; häufig wurden auch die umfangreichen Sammlungen von Geschäftsberichten, Prospekten, vertraulichen Cirkularen ꝛc. des Archivs der Deutschen Bank benutzt. Für die vom Verkehrswesen handelnden Abschnitte wurden hauptsächlich die Zeitschrift für Eisenbahnwesen und die Festschrift „Berlin und seine Eisenbahnen" herangezogen[1]).

Für das Baurecht waren neben den Baupolizeiordnungen selbst die Schriften von Baltz, Hilse, Röme u. a. maßgebend, während für das Grundbuchrecht hauptsächlich die Werke von Achilles und Bahlmann und für das Verwaltungsrecht hauptsächlich die Schriften von Rönne und Brauchitsch herangezogen wurden. Für die ins Gebiet der Steuerverwaltung einschlagenden Fragen sind namentlich

1) Außerdem wurde mir vom Herrn Minister der öffentlichen Arbeiten eine Reihe noch nicht publizirter statistischer Daten zur Verfügung gestellt.

die Werke von Gauß und zahlreiche Dienstinstruktionen benutzt worden, die mir in der Bibliothek des Finanzministeriums zur Verfügung standen.

Die zahlreichen benutzten litterarischen Quellen sollen in einem besonderem Verzeichnis zusammengestellt werden; mit den Citaten im Text bin ich sehr sparsam verfahren, um die Lesbarkeit der Arbeit nicht zu sehr zu beeinträchtigen.

II. Akten.

So wichtig die gedruckten Quellen in ihrer Gesamtheit auch waren, überhaupt ermöglicht worden ist die Arbeit doch erst durch die Benutzung der Materialien der Steuer- und Grundbuchverwaltung, die mir durch die Verfügungen des Herrn Finanzministers und des Herrn Justizministers vom 5. Oktober und 30. Dezember 1896 zugänglich gemacht worden sind.

Vom Finanzminister wurden mir die gesamten Materialien der Grund- und Gebäudesteuer und der Ergänzungssteuer überlassen, soweit sie zum Geschäftsbetrieb der folgenden Katasterämter: Berlin I (Centrum, Süd, Nordwest, Nordost), Berlin II, III, IV, V, VI, Charlottenburg und Groß-Lichterfelde gehörten; die genannten Aemter umfassen den Stadtkreis Berlin, die Stadtkreise Charlottenburg, Spandau, Schöneberg und Rixdorf, sowie den Kreis Niederbarnim und den größten Teil des Kreises Teltow. Die Verfügung des Herrn Justizministers erlaubte mir die Einsicht in die Grundbücher und Grundbuchakten sämtlicher Amtsgerichte des Kammergerichtsbezirks; thatsächlich eingesehen wurden die Grundbücher der Amtsgerichte Berlin I, Berlin II, Charlottenburg, Köpenick und Rixdorf[1]).

Es erwies sich von vornherein als eine Unmöglichkeit, das gesamte ungeheure Material vollständig zu bewältigen. Da jedoch das „Institut für Gemeinwohl" reiche Geldmittel zur Verfügung stellte, so konnte immerhin der Rahmen der Untersuchung recht weit gesteckt werden; mit den Auszügen aus den Akten waren (außer mir) zeitweilig 6 Hilfsarbeiter beschäftigt, und die bloße Sammlung des Aktenmaterials zog sich über mehr als $1^1/_2$ Jahr hin.

Die Untersuchung ging von folgenden Grundsätzen aus:

1) Hinsichtlich der Stadt Berlin galt es in erster Linie, die Entwicklung der Verhältnisse des bebauten Grund und Bodens zu erfassen. Deshalb wurden von den 25000 Berliner Grundstücken etwas mehr als 3000 herausgesucht, die sich in geschlossenen Straßenzügen möglichst gleichmäßig

1) Außerdem wurden auch noch von dem Statistischen Amte der Stadt Berlin Auszüge aus den Urlisten der Volkszählung gestattet.

über die verschiedenen Stadtteile verteilten, wenn auch der Innenstadt eine etwas stärkere Berücksichtigung zu Teil wurde. Für jedes Grundstück wurde eine Zählkarte aufgestellt (vergl. die im Anhang (2) abgedruckten Exemplare), deren erste Seite für die aus den Katasterakten übernommenen Eintragungen bestimmt war, und die sich entsprechend den 3 Gebäudesteuerrevisionen von 1865, 1880 und 1895 in 3 Teile gliederte. Das Schema spricht im übrigen für sich selbst und bedarf keiner eingehenden Erläuterungen; nur sei bemerkt, daß in die 3. Abteilung unten rechts unter Spalte „Bemerkungen" regelmäßig der den Schätzungsbogen der Ergänzungssteuer entnommene gemeine Wert eingetragen wurde, für den ein Vordruck nicht vorgesehen ist, da die Ueberlassung der Ergänzungssteuermaterialien erst nachträglich erfolgte. Sind die Grundstücke erst nach einer der Revisionen errichtet, so bleiben entweder die ersten oder die beiden ersten Abteilungen unausgefüllt.

Die zweite und dritte Seite wurde für die Eintragung der hypothekarischen Belastung nach dem Grundbuch bestimmt. Auch dieses Schema bedarf keiner Erläuterungen, abgesehen von der Bemerkung, daß die erste Abteilung der dritten Seite regelmäßig zur Verzeichnung älterer Kaufpreise sowie älterer Feuertaxen bestimmt war, die in den Katasterakten nicht vorhanden, sondern lediglich aus dem Grundbuch zu ermitteln waren.

Im Verlauf der Arbeit erwies es sich als zu kostspielig, die hypothekarische Belastung sämtlicher nach den Katasterakten untersuchten Grundstücke aufzunehmen, da die Eintragungen aus dem Grundbuch und Grundbuchakten ganz unvermutete Schwierigkeiten machten. Die Aufnahme der hypothekarischen Belastung wurde deshalb auf etwa 1800 Grundstücke beschränkt, und zwar wurde hierbei in der größten Mehrzahl der Fälle nur die gegenwärtige Belastung eingetragen, da die ursprünglich geplante und für etwa 300 meist ältere Grundstücke auch durchgeführte Aufnahme des gesamten Ganges der Belastung (teilweise aus dem Ende des vorigen Jahrhunderts) sich als eine kaum zu bewältigende Arbeit herausstellte, die überdies alle Berechnungen maßlos kompliziert hätte. Diese Beschränkung konnte um so eher platzgreifen, als das erstrebte wissenschaftliche Resultat, die Einsicht in die frühere Art des Darlehnsgeschäftes und die Bewegung des Zinsfußes, schon durch die partielle Erhebung erreicht war.

Durch diese umfangreichen Aufnahmen sind wichtige Daten für die Erkenntnis der Grundbesitzverhältnisse am Ende des vorigen Jahrhunderts und zu Anfang des jetzigen Jahrhunderts gewonnen worden; namentlich aber ist der Gang der Grundrentenbildung seit dem Anfang der 60er Jahre — durch die Basirung der Aufnahme auf die Gebäudesteuer — mit großer Genauigkeit klargestellt worden.

Für die Berechnung des Gesamtwertes und des Bodenwertes der Grundstücke waren folgende Grundsätze maßgebend: Für die Gegenwart wurden einfach die „gemeinen Werte“ der Ergänzungssteuer acceptirt[1]). Da die Berliner Feuertaxen viel zu hoch sind, so sind von Seiten der Katasterkontroleure und der Schätzungsausschüsse nach Prüfung des einzelnen Falles Kürzungen der Feuertaxen vorgenommen worden, die sich bei neueren Grundstücken meist zwischen 10 und 20 Proz. bewegen, dazu treten für die älteren Grundstücke weitere Abzüge für Abnutzung infolge Alters, wobei als normale Dauer eines Hauses 200 Jahre angenommen sind; so daß sich der jährliche Abzug auf den gewiß sehr mäßigen Satz von $^1/_2$ Proz. beschränkt. Durch Abzug der reduzirten, den Gebäudewert darstellenden Feuertaxen vom gemeinen Wert erhält man dann den Bodenwert.

Größere Schwierigkeiten bot die Berechnung des Gesamtwertes und des Bodenwertes für 1880 und 1865, da hierfür amtliche Schätzungen nicht vorlagen. Hierbei habe ich folgendes Verfahren eingeschlagen: Soweit aus den betreffenden Jahren Kaufpreise vorlagen, wurden diese angenommen; soweit das nicht der Fall war, ist unter Berücksichtigung der wechselnden Höhe des Zinsfußes und unter Anwendung eines der bei der Veranlagung zur Ergänzungssteuer maßgebenden Grundsätze nachgebildeten Verfahren (Vergleichung der vorliegenden Nutzungs- und Mieterträge mit effektiven Kaufpreisen der entsprechenden Jahre) eine eigene Schätzung vorgenommen worden. Von den auf diese Weise ermittelten Gesamtwerten ist dann die dem Alter des Hauses entsprechend reduzirte Feuertaxe als Gebäudewert in Abrechnung gebracht worden; sonstige Abzüge von der Taxe

---

1) Die Berechnung des „gemeinen Wertes“ erfolgt in der Weise, daß durch Vergleich einwandfreier, normaler Kaufpreise mit dem Gebäudesteuer-Nutzungswert festgestellt wird, ein Wievielfaches des Nutzungswertes der Kaufpreis in den einzelnen Gegenden ist. Im Durchschnitt von ganz Berlin stellt sich das Verhältnis auf das 19fache; für die verschiedenen Stadtteile ist das Verhältnis jedoch verschieden; in wohlhabenderen Vierteln mit steigenden Mieten und bei guten Grundstücken stellt sich der gemeine Wert auf das 20—22fache, in ärmeren Vierteln und bei schlechter gebauten Grundstücken auf das 16—18fache. Das liegt zum Teil in der verschiedenen Mietpreisbewegung in den einzelnen Vierteln, zum Teil aber auch daran, daß der Gebäudesteuernutzungswert der Bruttoertragswert ist, während sich der Kaufpreis natürlich nach dem Nettoertrag richtet, der bei eleganten Häusern mit wenigen hochherrschaftlichen Wohnungen selbstverständlich höher ist, als bei dicht bevölkerten und schlecht gebauten Arbeitermietkasernen. Zur Kontrole dieser Berechnung wird dann noch eine Schätzung nach dem Substanzwert (Gebäude- und Bodenwert) unternommen, die unter Umständen namentlich bei Villen mit großem Gartenland oder bei Grundstücken mit großem Hinterland auch an Stelle der auf dem Ertragswert aufgebauten Berechnung tritt oder wenigstens zu entsprechenden Zuschlägen führt.

sind nicht gemacht worden, weil die Ueberversicherungen der Städtischen Feuer-Societät augenscheinlich erst in den 80er und 90er Jahren üblich geworden sind.

Da innerhalb des Berliner Weichbildes nur geringe Komplexe unbebauten Bodens vorhanden sind, so hatten sich die Erhebungen hierbei lediglich auf die Feststellung des gegenwärtigen Wertes dieser Grundstücke zu beschränken.

2) Für die Vororte konnte eine so umfangreiche Erhebung über die bebauten Grundstücke wie in Berlin nicht vorgenommen werden; sie hätte auch, da die Entwicklung durchweg jungen Datums ist, nur geringen Wert gehabt. Immerhin wurden auch in den Vororten etwa 500 bebaute Grundstücke unter Benutzung der in Berlin angewandten Zählkarten untersucht, wobei sich die Erhebung im Allgemeinen auf die Gegenwart beschränkte, da die Grundstücke meist ganz neu waren oder für die Vergangenheit nur lückenhafte Materialien vorlagen; bei der Mangelhaftigkeit der Feuertaxe in den Vororten waren vergleichende Berechnungen zwischen einzelnen Revisionsjahren im Allgemeinen unmöglich, außerdem aber auch gar nicht notwendig, da sich nirgends in den Vororten vor 1880 Bodenpreise konstatiren ließen, die über etwa 10 Proz. des Gesamtwertes hinausgegangen wären.

Die Hauptaufgabe der statistischen Erhebungen für die Vororte wurde in der Feststellung des gegenwärtigen Wertes des unbebauten Bodens für ein möglichst großes Gebiet gesucht, um die erforderlichen Unterlagen für etwaige wohnungspolitische Maßregeln, namentlich für eine weitere Verschärfung der baupolizeilichen Bestimmungen zu schaffen. Auch der historischen Entwicklung der Bodenpreise wurde nebenbei volle Aufmerksamkeit zugewandt. Zur Verarbeitung gelangten etwa 30000 Einzelkaufpreise aus verschiedenen Jahren, die aber überwiegend den 3 letzten Jahren angehörten, eine Zahl, die gewiß groß genug ist, um ein hinreichend nuancirtes Bild des gegenwärtigen Standes des Bodenwertes in der Berliner Umgegend zu geben. Nach Aufstellung der Zählkarten und Kaufpreislisten wurde das gewonnene Material unter meiner Leitung von mehreren rechnerischen Hilfskräften statistisch verarbeitet, die tabellarische Aufarbeitung ist jetzt für die Vororte vollständig, für Berlin wenigstens größtenteils vollendet.

III. Mündliche Auskünfte.

Eine dritte wesentliche Grundlage für die Untersuchung bildeten die mündlichen Befragungen von Sachverständigen, unter denen die ganz ausgezeichnet versirten Katasterkontroleure und Steuerinspektoren am wichtigsten waren. Sehr instruktiv für mich war es auch, daß ich vielfach als passiver

Zuhörer bei Gebäudeeinschätzungen und Steuerrevisionen hinzugezogen wurde und die mancherlei Eigenarten des städtischen Grundstücksgeschäftes aus eigener Anschauung kennen lernte, so daß ich das Studium der Akten durch die Kenntnis des wirklichen Lebens ergänzen könnte. Auch Grundstücks- und Hypothekenmaklern, Baumeistern und Maurermeistern, mir persönlich bekannten Terrainspekulanten, Bankdirektoren, Taxatoren, Agenten und anderen Sachverständigen verdanke ich wesentliche und wichtige Aufschlüsse.

Alle die mir aus den verschiedenen Quellen zufließenden Thatsachen habe ich bei der Ausarbeitung zu einem einheitlichen Strom zu vereinigen gesucht, wobei ich namentlich bemüht war, die kausalen Momente der ganzen Entwicklung in den Vordergrund zu stellen.

Paul Voigt.

Erstes Kapitel.

Zur älteren Geschichte Berlins.

1. Gründung und Entwicklung Berlins bis zum Auftreten der Hohenzollern.

(Von 1225 bis 1415.)

Wie die meisten Städte des östlichen Deutschlands so ist auch Berlin ein Produkt planmäßiger kolonisatorischer Gründung; der stürmischen Kolonisationsbewegung der ersten Hälfte des 13. Jahrhunderts, die in ganz Ostdeutschland zahllose Städte ins Leben rief, hat auch die jetzige Hauptstadt des Deutschen Reiches ihre Entstehung zu verdanken.

Das Jahr und die Einzelheiten der Gründung sind infolge des Fehlens urkundlicher Nachrichten in ein Dunkel gehüllt, das vermutlich niemals gelichtet werden wird. Wahrscheinlich ist nur, daß die Gründung Berlins in den Zeitraum von 1225—1240 fällt, denn erst nach 1225 erlangte das ballenstedtische Fürstenpaar, Johann I. und Otto III., das ganze Gebiet des Teltow und Barnim durch einen Kaufvertrag von dem Pommernherzoge Barnim I.

An der Stelle, wo die neu gewonnenen, durch das sumpfige und seenreiche Spreethal von einander getrennten Landschaften ihren bequemsten Verbindungsort hatten, wuchs rasch als der natürliche Mittelpunkt des ganzen Gebietes die Doppelstadt Berlin-Köln empor. Ob sich hier schon vorher slavische Niederlassungen befanden, läßt sich mit Sicherheit nicht entscheiden; wahrscheinlich ist nur, daß am nördlichen Ufer der Spree eine wendische Kastellanei den Flußübergang deckte, von der wohl auch Berlin seinen Namen erhalten hat. Sicherlich aber ist weder Berlin noch Köln durch einfache Erweiterung einer slavischen Dorfanlage entstanden; hat eine solche überhaupt existirt, so ist sie jedenfalls bei der Gründung der deutschen Gemeinden vollständig verwischt worden. Denn beide Städte weisen den Normaltypus der ostdeutschen Kolonisationsstadt auf, deren

regelmäßige, runde oder ovale Form mit den sich rechtwinklig schneidenden Straßen und dem von allen Seiten bequem zugänglichen Marktplatz — im Gegensatz zum Straßengewirr der planlos und allmählich entstandenen westdeutschen Städte — die mit der Meßkette arbeitende planmäßige Gründung deutlich dokumentirt. Auch die nach späteren Angaben leicht zu rekonstruirende Einteilung der Feldmark läßt nirgends die Spur einer älteren Dorfflur erkennen.

Der Gründungsvorgang wird sich jedenfalls in den Formen abgespielt haben, die sich damals überhaupt für die Ansiedlungsthätigkeit herausgebildet hatten. Ein angesehener Mann, meist ritterlichen oder bürgerlichen, bei Dorfgründungen auch bäuerlichen Standes, erhielt vom Grundherrn oder Landesherrn — gewöhnlich gegen eine ziemlich geringfügige einmalige Geldentschädigung, häufig auch ganz umsonst — eine größere Fläche Landes zugewiesen, die er mit Ansiedlern besetzte. Sie hatten nach einigen Freijahren dem Grundherrn, der das Obereigentum über das Land behielt, Grundzins und Naturalabgaben zu entrichten und waren dem Landesherrn bedepflichtig, während der Unternehmer (Locator) gewöhnlich das Schulzenamt, also die Gerichtsbarkeit, größeren abgabenfreien Grundbesitz, Anteil an den Gerichtsgebühren, oft auch am Zinse und sonstige Einnahmen erhielt. Ein Dorf war schnell gegründet, sobald sich einige bäuerliche Familien unter Führung ihres Lokators ansetzten, während die Anlage, Befestigung und Besiedlung einer Stadt wie die Regelung ihrer komplizirteren markt- und gewerberechtlichen Verhältnisse naturgemäß eine Reihe von Jahren in Anspruch nahm.

Die Besiedlung des östlichen Kolonisationsgebietes vollzog sich mit großer Schnelligkeit, da die günstigen Niederlassungsbedingungen auch den ärmeren Klassen des Westens die Einwanderung ermöglichten. Für das Ackerland und die Hausstelle wurde ja keine Kapitalsumme verlangt, auch Baukapitalien waren kaum notwendig, da die Häuser auf dem Lande wie in der Stadt anfangs gewöhnlich aus Holz errichtet wurden, das der „reiche Wald“ allen Kolonisten umsonst lieferte; außerdem übernahm jedenfalls der Lokator oder später die Gemeinde die Aufführung der Häuser für die ärmeren Ansiedler.

Auch die später zu entrichtenden grundherrlichen und landesherrlichen Abgaben waren nicht drückend, sodaß das erstaunlich schnelle Aufblühen des ganzen Landes, das an die moderne amerikanische Entwicklung erinnert, begreiflich wird.

Die ostdeutsche Kolonisation, die vom Lokatorentum, der obrigkeitlich konzessionirten Unternehmerinitiative, ihre charakteristische Färbung erhält, trägt unzweifelhaft einen gewissen spekulativen Charakter. Wie bei aller Spekulation, so waren auch hier manche Mißgriffe und Fehlschläge zu

verzeichnen. Bisweilen irrte man sich in der Wahl des Platzes für die neue Ansiedlung, häufig scheint man die Schnelligkeit der Entwicklung, so groß sie auch war, noch überschätzt zu haben; namentlich bei den Städtegründungen kann man mit Recht von einer gewissen Ueberproduktion sprechen. Manche Städte haben niemals den bei ihrer Gründung abgesteckten Plan auch nur halbwegs ausgefüllt, andere sind wieder zu Dörfern herabgesunken; Orte, die in Hoffnung glänzender Entwicklung von vornherein als Doppelstädte gegründet waren, mußten später, als diese Entwicklung ausblieb, zu einer Gemeinde vereinigt werden; einzelne Städtegründungen sind sogar niemals über das Stadium des Projektes hinausgekommen. Im Großen und Ganzen aber scheint man bei der Kolonisation mit Umsicht und Geschick verfahren zu sein; namentlich macht die Wahl des Platzes der meisten Städte — besonders auch Berlins — dem geographischen Scharfblick der Lokatoren alle Ehre.

Bei Berlin wird die Aufhellung des Gründungsvorganges noch dadurch erschwert, daß uns hier von vornherein eine Doppelstadt entgegentritt. Wir wissen nicht bestimmt, welches die ältere Stadt ist, ob Berlin oder Köln, und wie überhaupt das ursprüngliche Verhältnis zwischen beiden Gemeinden geordnet war. Doch ist es nach den Ergebnissen der neuesten Forschung wahrscheinlich, daß es sich nicht um zwei ursprünglich getrennte Städte handelte, die sich erst später vereinigten, sondern daß beide Gemeinden einem fortlaufenden Gründungsakt unter Leitung desselben Lokators ihre Entstehung verdanken.

Vermutlich ist zunächst auf dem nördlichen Ufer, um die Nikolaikirche herum, südlich von der jetzigen Königstraße, mit dem heutigen Molkenmarkt als Marktplatz eine Stadt, Berlin, entstanden, die schon sehr bald durch Besiedlung der Spreeinsel erweitert werden mußte. Dabei hat sich dann wahrscheinlich die neue Niederlassung nach der üblichen mittelalterlichen Sitte [1]) als besondere Gemeinde mit eigener, aus der Gesamtgemarkung ausgeschiedener, freilich viel kleinerer Feldflur, mit eigener Kirche (Petrikirche) und eigenem Rat konstituirt, obwohl sie unter dem Gericht des Berliner Schultheißen [2]) stand und in allen gemeinsamen Angelegenheiten, namentlich in der äußeren Politik, mit Berlin Hand in Hand ging.

---

1) Die Bildung neuer Gemeinden war im Mittelalter die übliche Form der Stadterweiterung, namentlich, wo noch Land zur Schaffung einer neuen Feldmark vorhanden war; Doppelgemeinden finden wir z. B. in Salzwedel, Brandenburg, Thorn, Königsberg, Görlitz, Breslau 2c. Rostock bestand ursprünglich aus drei, Braunschweig aus fünf Gemeinden.

2) Der erste scultetus de Berlin, der urkundlich (1247 und 1253) erwähnt wird, trägt den Namen Marsilius; es darf als ziemlich wahrscheinlich gelten, daß er mit dem Gründer Berlins identisch ist.

Das ganze Gemeinwesen muß schnell aufgeblüht sein. Denn schon nach wenigen Jahrzehnten, wahrscheinlich spätestens um 1270, wurde auf der Berliner Seite der Anbau eines neuen Stadtviertels erforderlich, das nördlich der heutigen Königstraße, jedenfalls auf Allmendeland, planmäßig angelegt und mit einem besonderen Markte (dem „neuen Markte") und einer eigenen Kirche, der Marienkirche, ausgestattet wurde.

Das rasche Aufblühen Berlins war im Wesentlichen der Gunst seiner Lage geschuldet. Der ganze Landhandelsverkehr zwischen den Gebieten der oberen und mittleren Elbe und denen der mittleren und unteren Oder bewegte sich über Berlin; der Kaufmann, der von Magdeburg, Wittenberg, Leipzig oder Dresden nach Frankfurt a. O., nach Stettin oder darüber hinaus wollte, konnte kaum umhin, Berlin zu passiren, da ihm westlich von Berlin die breiten Havelseen, östlich die Sümpfe des Spreewaldes und die Seenkette der Spree und Dahme den Weg versperrten. Außerdem reichte die Wasserstraße von der Elbe her bis Berlin, sodaß hier der Uebergang der Waren vom Wasser auf den Landweg ins Odergebiet und umgekehrt stattfand.

Infolge dessen entwickelte sich in Berlin, unterstützt durch das die eingesessenen Kaufleute begünstigende Berliner Stapel- und Niederlagsrecht, schon früh ein ziemlich bedeutender Zwischenhandel, der zahlreiche Artikel umfaßte, unter denen der Ostseehering am weitaus wichtigsten war. Die Hauptstützpunkte des Zwischenhandels waren Oderberg und das südlich von Potsdam im Nuthethal gelegene Saarmund, wo sich die Straßen nach Magdeburg und Wittenberg-Leipzig abzweigten. Daneben hatte Berlin, als Mittelpunkt von Barnim und Teltow, auch einen nicht unbeträchtlichen Eigenhandel in Getreide und Holz, der sich hauptsächlich auf dem Wasserwege nach Hamburg bewegte. Der Anschluß der Stadt an die Hansa war die natürliche Folge ihrer ausgedehnten Handelsbeziehungen.

So erlangte denn Berlin gar bald bedeutenden Reichtum, den der Rat vor allem zum Erwerb der grundherrlichen Rechte des Markgrafen über die Stadt benutzte. Der für das Ackerland der Bürger zu entrichtende Hufenzins, der Wort- und Rutenzins für die Hausstelle sowie das Stättegeld für die Verkaufsstände auf dem Markt und in den Straßen gingen schon früh durch Kauf in den Besitz der Stadtgemeinde über, die damit das echte Eigentum ihres Grund und Bodens erhielt. Auch der landesherrliche Zoll wurde schon im 13. Jahrhundert von der Stadt gepachtet; die dem Markgrafen zustehende jährliche Orbede wurde für Berlin und Köln zusammen auf 150 Mk. Silber [1]) fixirt und nahm damit den Charakter

1) Gleich 2100 heutigen Thalern; die im Mittelalter allgemein übliche kölnische Mark hat 234 g feinen Silbers. Mit der Fixirung der Orbede machten Berlin

eines Tributs an. Außer seinem Schloß in der Klosterstraße und den Mühlen[1]) blieb somit den Markgrafen in Berlin nur noch die durch den Schultheißen ausgeübte Gerichtsgewalt, die aber durch den Uebergang der Feld-, Bau-, Markt- und Gewerbepolizei an den Rat ihrer ursprünglichen beherrschenden Bedeutung längst entkleidet war. Thatsächlich war Berlin schon beim Aussterben der Askanier (1320) eine politisch ziemlich unabhängige Stadt.

In dem Jahrhundert der Fehden und Kämpfe, die der für die Entwicklung der Mark Brandenburg so überaus glücklichen Regierungszeit des ballenstedtischen Fürstenhauses folgten, hat gewiß der Handel Berlins zeitweilig schwere Einbußen erlitten. Ueberdies war die Stadt lange Jahre hindurch mit dem kirchlichen Bann belegt, mehrfach wurde sie von verheerenden Feuersbrünsten heimgesucht, ihre Bevölkerung durch große Epidemien dezimirt. Trotz aller Schwierigkeiten bewegte sich aber Berlin im 14. Jahrhundert in aufsteigender Linie; der Handel der Stadt dehnte sich im Großen und Ganzen doch weiter aus, ihr wirtschaftlicher und politischer Einfluß auf dem platten Lande nahm ständig zu; endlich fügte sie auch dem Bau ihrer politischen Selbständigkeit den Schlußstein ein, indem sie 1391 das Schultheißenamt samt allen zugehörigen Hebungen erwarb.

Am Ende des 14. Jahrhunderts stand Berlin auf dem Höhepunkt seiner mittelalterlichen Bedeutung. Mit glücklicher Hand und in fast unbeschränkter Machtvollkommenheit regierte der „immerwährende Rat" die Stadt. Er zählte in Berlin 24, in Köln 12 Mitglieder, von denen in jedem Jahr die Hälfte amtirte; an der Spitze des jeweiligen Rates standen in Berlin zwei erwählte Bürgermeister, in Köln nur einer. Jedes Ratskollegium führte die Verwaltung seiner Gemeinde allein; bei allen Fragen, die beide Städte berührten, traten sie jedoch zusammen; sie hatten sogar seit 1307 für gewisse Ausgaben und Einnahmen eine gemeinsame Kasse, an der Berlin mit $^2/_3$, Köln mit $^1/_3$ beteiligt war[2]).

---

und Köln ein sehr gutes Geschäft, da sie sich infolge der Münzverschlechterungen und geschickter Umrechnungen in den folgenden Jahrhunderten immer mehr verringerte. Im 16. Jahrhundert betrug die Orbede für Berlin nur $166^2/_3$, für Köln $83^1/_3$ Thaler; der kölnische Anteil ist übrigens bis ins 19. Jahrhundert an den Fiskus bezahlt und dann durch Kapitalzahlung abgelöst worden, während Berlin schon 1665 zur Entschädigung für das zum Festungsbau abgetretene Terrain von dieser Leistung befreit wurde.

1) Die Mühlen sind bis in die neueste Zeit im Besitz des Landesherrn geblieben; das alte Schloßgrundstück in der Klosterstraße ist noch heute fiskalisches Eigentum.

2) Das durchgängige Zahlenverhältnis zwischen Berlin und Köln ($^2/_3 : ^1/_3$) scheint mir auf die Entstehung der Berliner Neustadt zurückzugehen; Berlin galt augenscheinlich als Doppelgemeinde.

Der Rat rekrutirte sich ausschließlich aus der relativ kleinen Zahl der vollberechtigten Bürger, die Hufenland in der Feldmark besaßen. Nur die vier ältesten und größten Innungen, die sog. Viergewerke, hatten neben ihnen einen geringen Anteil an der städtischen Verwaltung, während die große Masse der Bürgerschaft, die übrigen Handwerker, die Tagelöhner ꝛc. politisch ohne Einfluß und auf ihre gewerblichen Angelegenheiten beschränkt waren.

Die Stadtgemeinde war der Obereigentümer des gesamten städtischen Grund und Bodens; aller nicht urkundlich als Privateigentum nachzuweisende Besitz galt als städtisches Eigentum. Der Rat übte die Funktionen des Grundherrn aus, zu denen auch die Handhabung der Baupolizei gehört, die einem besonderen Baugericht übertragen wurde. Das Fundamentalprinzip aller Baupolizei, die Konzessionspflicht des Neubaues, war schon früh durchgedrungen; jeder Neubau war an die Genehmigung des Rates gebunden, unbefugtes Bauen war mit einer hohen Strafe belegt.

Ueberhaupt hatte Berlin, wie das aus dem Ende des 14. Jahrhunderts stammende Stadtbuch beweist, schon damals ein ziemlich ausgebildetes Nachbar- und Baurecht. So mußten z. B. Oefen und Schweinekofen 3 Fuß, Abtritte 5 Fuß von der Grenze des Nachbars entfernt bleiben[1]). Häuser mit der Front nach der Straße sollten mindestens 2 Fuß, solche mit dem Giebel nach der Straße mindestens 3 Fuß von einander (oder von der Grenze des Nachbargrundstückes) Abstand halten; stand das eine Haus mit dem Giebel, das andere mit der Front nach der Straße, so war ein Abstand von $2^1/_2$ Fuß vorgeschrieben[2]). Schornsteine mußten gut geschützt werden, damit die Funken nicht auf das Nachbargrundstück fliegen konnten[3]). Rohr- und Strohdächer wurden mit Rücksicht auf ihre Feuergefährlichkeit schon früh verboten.

Auch in anderer Weise sorgte der Rat für das Bauwesen. Bauholz lieferte die Stadtheide den Nutzungsberechtigten umsonst, den anderen Bürgern zu billigen Preisen. Außerdem hatte die Stadtgemeinde einen Anteil an den Rüdersdorfer Kalkbergen, von wo die Steine auf einem städtischen Pram nach Berlin geschafft wurden. Da auch der Ziegelofen und die Kalkbrennerei der Stadt gehörten, so hatte sie faktisch ein vollständiges Monopol für die Lieferung aller Baumaterialien, das sie wohl

1) Oven, genge und swinekoven scolen dri vute von eynes manes tune stan, aver spratkameren vyve.

2) Ok sal eyn neyber deme anderen nere nicht buwen, wen dat twe gewel scolen hebben twe vute, twe druppen dri vute. Eyn druppe und eyn gevel sal hebben druddehalven vut.

3) Mallich sal ok beschuren synen oven und synen muren, dat di funken nicht envaren in eynes anderen mannes hof, em tu scaden.

in erster Linie als Finanzquelle genutzt haben mag [1]). Vermutlich hat die Stadt auch selbst in großem Umfang Wohnhäuser und andere Gebäude errichtet. Denn im Stadtbuch finden wir außer den alten grundherrlichen, ziemlich niedrigen Zinsen für die Hausstelle (Wort- und Rutenzins) [2]) bei zahlreichen anderen Gebäuden einen hohen Haus- und Budenzins, der darauf schließen läßt, daß die betreffenden Gebäude ursprünglich vom Rat errichtet und dann den Bewohnern zur erblichen Benutzung übergeben worden sind. Der Haus- und Budenzins [3]) trägt also den Charakter einer Hausmiete, die in einzelnen Fällen (Judenbuden, Badstube) allerdings mit einer Art Gewerbesteuer und allgemeinem Schutzgeld verbunden war. Im Besitz der Stadt befanden sich etwa 100 Häuser und Buden, die zusammen jährlich $1641^{1}/_{3}$ Schilling einbrachten. Außerdem hatte die Stadt von etwa 20 Häusern und Buden den Martinszins, der früher wahrscheinlich dem Schultheißen gehörte und vermutlich ebenfalls den Charakter eines erblichen Mietzinses für die vom Schultheißen auf seinem Grund und Boden errichteten Gebäude trug.

Im Besitze der städtischen Baupolizei, als Obereigentümer der gesamten Gemarkung, als Lieferant aller Baumaterialien und als größter Bauunternehmer und Hausbesitzer hatte die mittelalterliche Stadtgemeinde also eine das Bau- und Wohnungswesen völlig beherrschende Stellung; für die Spekulationsthätigkeit privater Unternehmer war hier kaum irgendwelcher Raum vorhanden.

Die Gesamtzahl der Hausstellen ist aus dem Stadtbuch nicht zu ersehen, vor allem, da wir nicht wissen, wie viele Grundstücke ihre Zins-

---

1) Die Baumaterialienpreise sind zum Teil im Stadtbuch angegeben. So kostete das Tausend Ziegelsteine 45—75 Groschen, das Brennen allein 8 Schillinge, das Löschen eines ganzen Ofens Kalk kostete 30 Schillinge; der Scheffel Kalk 4 Schillinge für Bürger, 5—6 Schillinge für Fremde. Die Transportkosten eines Prams betrugen bei Kalksteinen 60 Groschen, bei Ziegelerde 30 Schillinge. Ich begnüge mich mit der einfachen Angabe dieser Zahlen, da die genauere Analyse des preisstatistischen Materials des Stadtbuchs hier nicht möglich ist, sondern Aufgabe einer Spezialuntersuchung wäre. (Der Groschen hatte 8, der Schilling 12 Pfennige, der Silbergehalt des Pfennigs war in den einzelnen Jahren sehr verschieden, wurde aber beständig geringer.)

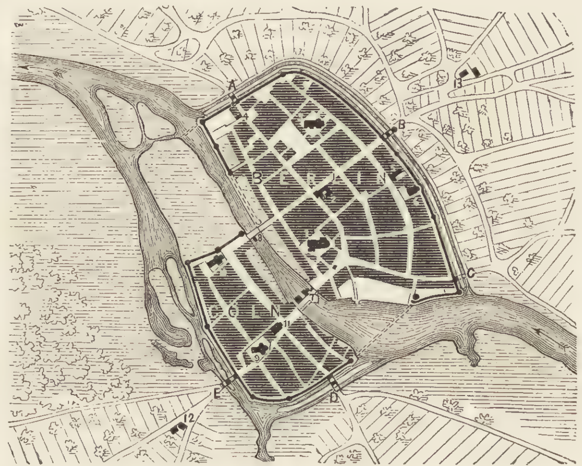
2) Der Rutenzins betrug 1 Pfennig für die Rute Straßenfront; der Wortzins der einzelnen Grundstücke war sehr verschieden (1 Pfennig bis 4 Schillinge).

3) Vierteljährlich 16 Pfennige bis 10 Schillinge; die Badstube 30 Schillinge; besonders hoch waren die Juden belastet, da jede Judenbude 15 Schillinge kostete. Auch war Juden und Hökern der Erwerb eines eigenen Hauses verboten, sie mußten in den städtischen Zinshäusern (in der stad tynsgud) wohnen. Der Haus- und Budenzins erscheint, da vermutlich noch die Silberpfennige der Luxemburger (1 Mark Silber = 408—564 Pfennige) gemeint sind, ebenso wie die Baumaterialienpreise, relativ hoch, was auf eine rege Geldzirkulation schließen läßt.

verpflichtungen, sei es Haus- und Budenzins, sei es Wort- und Rutenzins, schon damals abgelöst hatten. Die Häuser und Buden [1]) waren augenscheinlich, wie schon die großen Zinsdifferenzen zeigen, in baulicher Hinsicht äußerst verschieden; mehrfach weist auch das Stadtbuch selbst ausdrücklich auf die Unterschiede hin, indem es besonders kleine Häuser als „dat kleyne huseken“ oder „dat kleyne budeken“ bezeichnet.

Ebensowenig sind wir über die Zahl der Einwohner unterrichtet. Da aber das von der Stadtmauer umschlossene und mit Häusern bebaute Gebiet vom 14. bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts keine Erweiterung

A. Spandow'sches Thor.
B. Oderberger (Georgen-) Thor.
C. Stralow'sches Thor.
D. Köpenicker Thor.
E. Teltow'sches (Gertraudten-) Thor.
1) St. Nikolaus.
2) Berliner Rathaus.
3) St. Marien.
4) Kirche und Hospital zum heiligen Geist.
5) Das Hohe Haus.
6) Franziskaner-Kloster und -Kirche.
7) Mühlendamm.
8) Gemeinschaftliches Rathaus der Städte Berlin und Köln auf der Langen Brücke.
9) St. Peter.



10) Dominikaner-Kloster und -Kirche. 11) Kölnisches Rathaus. 12) Kirche und Hospital St. Gertraudt. 13) Kirche und Hospital St. Georg.

Plan 1.

Berlin und Köln im Anfang des 15. Jahrhunderts.

erfahren hat, so wird die Bevölkerung in den besten Zeiten des Mittelalters kaum wesentlich geringer als vor dem 30-jährigen Kriege gewesen sein, sodaß die Doppelstadt Berlin-Köln mit vermutlich etwa 10000 Einwohnern bereits zu den bedeutenderen Städten des mittelalterlichen Deutschlands gehörte.

In Berlin umfaßte das von der Stadtmauer umschlossene Gebiet die zwischen der Spree und dem Halbkreise der jetzigen neuen Friedrichstraße belegene, etwa 40 ha große Fläche, die noch heute als Stadtteil Alt-Berlin bezeichnet wird und deren genaue Begrenzung aus der Karte ersichtlich ist. Unmittelbar vor der Stadtmauer lag das zur Hutung

1) Häuser scheinen ursprünglich vollberechtigte Grundstücke mit Hufenbesitz, Braugerechtigkeit, voller Wald- und Allmendenutzung, Buden dagegen Grundstücke minderen Rechts gewesen zu sein. Durch den regen Besitzwechsel wurde dieser

dienende ca. 400 ha große Gemeindeland, die Allmend, die im breiten Gürtel fast die ganze Landseite der Stadt umgab. Sie begann östlich an der Spree und reichte im Westen bis zur großen Berliner Stadtheide, deren Saum etwa durch die Linie der heutigen Rosenthaler- und Brunnenstraße bezeichnet wird. Die äußere Grenze der Allmend ist ungefähr durch die Linie Rosenthaler- — Schönhauser- — Landsberger- — Frankfurter Thor — Oberbaum, also etwa durch den Zug der im 18. Jahrhundert errichteten Stadtmauer gegeben. Jenseits dieser Linie lagen im Norden, im großen Bogen zwischen der Frankfurter Allee und der Brunnenstraße, die 120 Hufen (1300 ha) des im Privatbesitz stehenden Ackerlandes und im Osten, zwischen der Frankfurter Allee und der Spree, die etwa 250 ha großen Wiesen, die teils Gemeindebesitz, teils Privateigentum waren [1]).

Die Allmend hat viele Jahrhunderte hindurch in ihrer ursprünglichen Verfassung bestanden; erst im 17. und 18. Jahrhundert wurde sie durch die fortschreitende Bebauung allmählich aufgelöst und in Privateigentum verwandelt. Das im Gemenge liegende und gemeinschaftlich in drei Feldern (pankowsches, lichtenbergisches und Mittelfeld) bewirtschaftete Hufenland hat sich in seinem ursprünglichen Bestand bis in unser Jahrhundert erhalten; erst von 1819—1827 wurden die damals noch vorhandenen 110 Hufen separirt und unter die 50 Besitzer verteilt. Die Separation der Wiesen im Osten gelangte sogar erst 1855 zum Abschluß.

Auch das auf der Südhälfte der Spreeinsel belegene Köln war zunächst der Einfriedigung von einer Allmend umgeben, deren größter Teil — das Gebiet zwischen der Leipziger Straße und der Spree — jedoch im 15. und 16. Jahrhundert in kurfürstlichen Besitz gelangte, deren Reste dann im 17. Jahrhundert durch den Festungsbau verschwanden. Das kölnische Ackerland, das wohl nur 42 Hufen umfaßte, beschränkte sich auf das südlich von der Allmend und der Spree belegene und etwa von der Königgrätzer, Gitschiner und Skalitzer Straße begrenzte Territorium. Von den benachbarten Tempelhofer und Rixdorfer Gemarkungen wurde es durch einen schmalen Gürtel, der Wald, Wiese und Hutung im Gemenge enthielt und von der Spree bis etwa zur heutigen Potsdamer Straße reichte, geschieden [2]).

Unterschied allmählich etwas verwischt, da der Ackerbesitz vielfach vom Hause getrennt wurde. Immerhin bleibt auch in späteren Jahrhunderten das „Haus" das höher berechtigte Grundstück, das in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle freilich auch das stattlichere Gebäude war, sodaß der Sprachgebrauch schließlich den Begriff der „Bude" auf das baulich minderwertige Haus verengte.

1) Außer diesen ursprünglichen Ländereien besaß die Stadt noch den Hof Wedding am Saume der Stadtheide, den sie 1289 erworben hatte und dessen Ländereien teils verpachtet wurden, teils in Privatbesitz übergegangen waren.

2) Dieser Streifen, die Merica genannt, der die Harteheide (Hasenheide) und die Wiesen der sog. Urlake („Urban") einschloß, gehörte nicht gleich von Anfang an zur Stadt, sondern wurde erst 1261 erworben.

Auch die Separation des kölnischen Hufenlandes ist — in der jetzigen Luisenstadt wenigstens — erst in den 40er und 50er Jahren unseres Jahrhunderts zum Abschluß gelangt, während die westliche Hälfte, auf der sich die Friedrichstadt erhebt, schon am Ausgang des 17. Jahrhunderts zu Baustellen parzellirt wurde. Die im 13. Jahrhundert bei der Gründung der Stadt geschaffenen Grundbesitzverhältnisse haben sich also größtenteils mit erstaunlicher Zähigkeit bis hart an die Schwelle der Gegenwart erhalten. Auch das heutige Weichbild von Berlin fällt noch in der Hauptsache mit der Feldmark des 13. Jahrhunderts zusammen.

Im 14. Jahrhundert dehnte die Stadtgemeinde unter kluger Benutzung der Finanznöte der Markgrafen und ihrer adligen Nachbarn ihren Grundbesitz ständig weiter aus. Schon am Anfang des Jahrhunderts erwarb der Rat die Rittergüter Reinickendorf und Friedrichsfelde[1]) (1319), später dann noch die Höfe in Stralau (1358), Pankow (1370) und Lichtenberg (1391) nebst den grundherrlichen Rechten und Bezügen in den zugehörigen Dörfern. Von entfernteren Orten kamen außerdem Birkholz, Falkenberg und Wiesenthal in den Besitz der Stadtgemeinde. Friedrichsfelde und Pankow fielen als frühere markgräfliche Besitzungen augenscheinlich schon im 15. Jahrhundert an den Landesherrn zurück, auch Wiesenthal ging bereits damals verloren, Birkholz und Falkenberg wurden im 16. Jahrhundert wieder veräußert; die übrigen Dörfer und Rittergüter sind dagegen bis in unser Jahrhundert im Besitz der Stadt Berlin geblieben, die ihren Eigenbesitz (Rittergüter und Schulzenhöfe) zum Teil selbst bewirtschaftete, zum Teil zu Lehen gab oder verpachtete, während die grundherrlichen Rechte (Jurisdiktion, Polizei, Kirchenpatronat 2c.) vom Magistrat in einzelnen Orten bis zur Kreisordnung von 1872 ausgeübt wurden.

Nachdem es im Laufe des 14. Jahrhunderts der Stadt gelungen war, alle angrenzenden Dörfer in Niederbarnim ihrer Grundherrschaft zu unterwerfen, folgten im 15. Jahrhundert ebenso bedeutende Erwerbungen auf dem südlichen Ufer, in Teltow, nach; 1435 kauften Berlin und Köln gemeinsam dem Johanniterorden die Grundherrschaft über Tempelhof, Rixdorf, Mariendorf und Marienfelde mit den zugehörigen Besitzungen ab, und auch hier hat sich ein großer Teil des städtischen Besitzes bis ins 19. Jahrhundert hinein erhalten[2]).

Wesentlich umfangreicher als die stattlichen Erwerbungen der beiden Gemeinden waren jedoch noch die Besitzungen, die die einzelnen Bürger von Berlin und Köln im 14. und am Anfang des 15. Jahrhunderts durch

1) Damals noch Rosenfelde genannt.

2) Der Vollständigkeit halber sei hier noch der ins Jahr 1487 fallende Erwerb von Gut und Dorf Woltersdorf erwähnt, das ebenfalls bis ins 19. Jahrhundert der Stadt Berlin gehört hat.

Kauf auf dem platten Lande zusammengebracht hatten. Schon im Jahre 1375 besaßen, wie wir aus dem Landbuch Karls IV. wissen, Berliner und Kölner Bürger in etwa 90 Dörfern der Mark, namentlich in Barnim und Teltow, zahlreiche Schulzenhöfe und Rittergüter, umfangreichen Hufenbesitz und grundherrliche Hebungen und Rechte allerart, die in Hunderte von Anteilen zersplittert waren; oft befanden sich Zins, Pacht, Wagendienst und Bede desselben Hofes in den Händen verschiedener Besitzer, deren einzelne Anteile durch Verkauf und Erbgang noch weiter zersplitterten. Unter Vernachlässigung des strengen Lehnrechtes hatten sich sehr bequeme Formen des Besitzwechsels herausgebildet, die jedoch den Nachteil hatten, daß unanfechtbare urkundliche Beweise für die Rechtmäßigkeit des Besitzes meistens fehlten. Der Erwerb von ländlichen Besitzungen und grundherrlichen Bezugsrechten scheint im 14. Jahrhundert eine der beliebtesten Formen der Kapitalanlage gebildet zu haben, an der sich augenscheinlich auch das kleinere Kapital beteiligte. Bei dem großen Ausverkauf grundherrlicher und landesherrlicher Prärogativen, den die verschiedenen Nachfolger Karls IV., namentlich Jobst von Mähren, veranstalteten, wird sich der Besitz der Berliner Bürger auf dem platten Lande sicherlich noch bedeutend weiter ausgedehnt haben.

Bei Beginn des 15. Jahrhunderts hatte Berlin eine mächtige und führende Stellung in der Mark gewonnen. Es galt als die Hauptstadt von Barnim und Teltow; es vertrat die übrigen Städte als Sprecherin auf den Landtagen; das platte Land befand sich in weitreichender wirtschaftlicher Abhängigkeit von der Stadtgemeinde und ihren einzelnen Bürgern; ein großer Teil des benachbarten ritterschaftlichen Adels war ausgekauft worden; verschiedene städtische Patriziergeschlechter wohnten auf ihren Höfen außerhalb der Ringmauer, und umgekehrt hatten märkische Edelleute Berliner Bürgerrecht angenommen oder trugen ihr Besitztum von der Stadt zu Lehen, kurz, Berlin war augenscheinlich auf dem Wege, sich die ganze Umgegend wirtschaftlich und politisch zu unterwerfen. Wir finden hier Entwicklungstendenzen, die mutatis mutandis an die Stellung der das umliegende platte Land völlig beherrschenden italienischen Kommunen und der großen süddeutschen Reichsstädte erinnern.

Allerdings fehlte Berlin zur Befestigung seiner Position das Wichtigste, die militärische Macht, deren Ausbau der Stadt nur in geringem Maße gelungen war [1]). Ihre Unzulänglichkeit schon einer geschlossenen Koalition

---

1) Wie sehr sich das Fürstentum der ihm von der Entwicklung einer städtischen Militärmacht drohenden Gefahr bewußt war, zeigt der unverbrüchlich festgehaltene Grundsatz, daß landesherrliche Schlösser nicht in städtischen Besitz kommen durften. Selbst ein Jobst von Mähren hat das Schloß in Köpenick, als es in den Pfandbesitz von Berlin gekommen war, sofort wieder ausgelöst.

des märkischen Adels gegenüber zeigte sich bereits in den Quitzow'schen Händeln zur Genüge; sie sollte sich noch deutlicher offenbaren, als die Stadt mit dem Landesherrn in offenen Konflikt geriet.

2. Berlin im ständischen Territorialstaat.

(Von 1415 bis 1640.)

Der Sieg des Landesfürstentums unter den Hohenzollern machte der selbständigen Entwicklung Berlins ein Ende. Nachdem Friedrich I. mit Hilfe der Städte den unbotmäßigen Adel unterworfen hatte, tauchten bald Bestrebungen auf, die früheren grundherrlichen Prärogativen des Landesherrn, die in städtischen Besitz übergegangen waren, wiederherzustellen. Die zahlreichen Verstöße gegen die Formen des strengen Lehnrechtes und die mangelhafte Beurkundung vieler Besitzrechte gaben dem Landesherrn das formelle Recht, den größten Teil der geschehenen Transaktionen einfach für ungiltig zu erklären. Der ihnen hier drohenden Gefahr wohl bewußt, schlossen die wichtigsten Städte der Mark unter Führung Berlins 1431 ein Bündnis, das ausdrücklich die Verteidigung des unverbrieften Lehnbesitzes bezweckte, und vor dem die Landesregierung auch zunächst zurückwich.

Erst Friedrich II. nahm die Wiederherstellung des früheren markgräflichen Besitzes mit Nachdruck und bestem Erfolg von neuem in Angriff. Innere Zwistigkeiten in der Berliner Bürgerschaft, die aus Anlaß eines Versuchs, die schon 1307 angebahnte einheitliche Verwaltung von Berlin und Köln vollständig durchzuführen, entbrannt waren, in die auch augenscheinlich die sozialen Gegensätze zwischen den ratsfähigen Geschlechtern und der großen Masse der Handwerker hineinspielten, und zu deren Entscheidung der Kurfürst von den Bürgern selbst 1442 angerufen wurde, gaben ihm die erwünschte Gelegenheit zum Eingreifen in die städtische Verwaltung. Er stellte die alte Verfassung der beiden Städte wieder her, räumte aber den Viergewerken einen größeren Anteil an den Ratsgeschäften ein und behielt sich die Bestätigung der gewählten Ratsherren vor; außerdem mußte Berlin wieder auf die Gerichtshoheit verzichten, während ihm Köln den nördlichen Teil der Spreeinsel als Bauplatz für ein neues Schloß abtreten mußte, da ihm augenscheinlich das alte markgräfliche Schloß in der Klosterstraße nicht mehr genügte.

Alsdann begann der Kurfürst eine gründliche Revision des lehnrechtlichen Besitzes der einzelnen Bürger, die natürlich heftige Erregung hervorrief und 1447 zu einem Aufruhr führte, durch den sich jedoch die Lage der Berliner Bürgerschaft nur verschlechterte. Gestützt auf den Adel und seine überlegene militärische Macht, setzte der Kurfürst seinen Willen mit

Leichtigkeit durch, zumal auch die anderen märkischen Städte Berlin im Stich ließen. Die Berliner Bürgerschaft mußte sich unterwerfen, ohne daß es zu einem offenen Kampfe gekommen wäre. In einem förmlichen Gerichtsverfahren in Spandau wurden 1448 den meisten Berliner Bürgern ihre Besitzungen außerhalb der Stadt teils wegen lehnrechtlicher Fehler, teils wegen Aufruhrs und Felonie aberkannt und sie überdies vielfach noch in schwere Geldstrafen genommen; auch ein Teil des Besitzes der Stadtgemeinde in Pankow und Friedrichsfelde scheint bereits damals verloren gegangen zu sein.

Mit einem Schlage wurde so die starke Position, die sich Berlin auf dem platten Lande errungen hatte, wieder zertrümmert und der frühere landesherrliche Besitz größtenteils wiederhergestellt. Berlin hörte auf, als mächtiges und unabhängiges Gemeinwesen selbständig Politik zu treiben. Auch seine Verbindung mit der Hansa zerriß: 1469 beschickte die Stadt zum letzten Male einen Hansatag in Lübeck, 1518 wird sie unter die „abgedankten Städte" gerechnet. Berlin wurde eingeordnet in den politischen und wirtschaftlichen Mechanismus des Territorialstaates, und der Verlust seiner Unabhängigkeit war auch für zwei Jahrhunderte von einem ökonomischen Niedergang begleitet.

Zunächst konnte schon eine so einschneidende Maßregel wie die geschilderte Konfiskation des lehnrechtlichen Besitzes der Bürgerschaft nicht ohne die nachteiligsten Folgen für die Berliner Wohlstandsverhältnisse bleiben. Noch ungünstiger gestaltete sich die Lage Berlins, als im Jahre 1464 zwischen Friedrich II. und den pommerschen Herzögen Streitigkeiten um den Besitz von Pommern-Stettin, das Friedrich II. als heimgefallenes Lehn beanspruchte, ausbrachen, die 1467 zu einer vollständigen 2-jährigen Handelssperre gegen Stettin führten, unter der auch die brandenburgischen Städte schwer litten. Die unfreundlichen Beziehungen zwischen Brandenburg und Pommern, die durch die heftige Handelsrivalität zwischen Frankfurt und Stettin noch verschärft wurden, hielten auch im 16. Jahrhundert zum Schaden des Berliner Handels an: sie führten 1562 und 1572 zu erneuten gegenseitigen Sperren, von denen die letzte schließlich den Oderhandel überhaupt ruinirte und Stettin und Frankfurt in gleicher Weise schädigte. Durch Verschiebung der Handelswege kamen infolgedessen Hamburg und der Elbhandel empor, und Kursachsens kluge Politik sorgte im Bunde mit Magdeburg dafür, daß fast der gesamte Handel des Elbgebietes mit Breslau und dem polnischen Hinterlande — unter Vermeidung der direkten brandenburgischen Straße — über Wittenberg und durch Sachsen geleitet wurde. Damit büßte dann Berlin seine frühere Bedeutung als Entrepot des Durchgangshandels zwischen Elbe- und Odergebiet vollständig ein. Erst nach dem 30-jährigen Kriege, nach Eröffnung des schon im

16. Jahrhundert geplanten Müllroser Kanals (1669), durch den eine direkte Wasserstraße zwischen Breslau und Hamburg hergestellt wurde, gelang es wieder, einen Teil des Elbe-Oderhandels nach der Mark und über Berlin zu ziehen.

Unter diesen Umständen muß die Zeit von der Mitte des 15. bis zur Mitte des 17. Jahrhunderts für Berlin und die meisten übrigen märkischen Städte als eine Periode der wirtschaftlichen Stagnation bezeichnet werden. Freilich stand Berlin in dieser Zeit immer noch wesentlich besser da als andere märkische Städte, da es von 1491 an zur ständischen kurfürstlichen Residenz wurde, nachdem schon Friedrich II. und sein Nachfolger einen großen Teil ihrer Regierungszeit in dem 1451 fertigen Schloß auf der kölnischen Spreeinsel verbracht hatten. Die Erhebung zur Residenz zog neue Einwohner heran, wirkte belebend auf die gewerbliche Thätigkeit ein [1]) und brachte Berlin überhaupt zahlreiche materielle Vorteile, namentlich unter der üppigen Hofhaltung Joachims II., die freilich für das wirtschaftliche Gedeihen der Stadt auch wieder recht nachteilig war, da sie die Bürgerschaft zu übertriebenem Luxus und zur Verschwendung verleitete.

Obwohl Hauptstadt eines ansehnlichen Landes, war Berlin-Köln dennoch im Großen und Ganzen ein ziemlich kümmerlicher Ort, eine Ackerbürgerstadt mit wenig entwickeltem Handwerk und Gewerbe, die unendlich weit hinter den reichen Städten des westlichen und südlichen Deutschlands zurückstand. Was an aufstrebendem Leben etwa noch vorhanden war, vernichtete der steigende und ungerecht verteilte Druck der ungeheuren Steuerlast, die die Regulirung der vom ständischen Kreditwerk übernommenen kolossalen Schulden Joachims II. dem Land auferlegt hatte. Auf die Zunahme der Bevölkerung der Stadt können auch die großen Epidemien des 16. Jahrhunderts, die nach allen Nachrichten in Berlin zahlreiche Opfer forderten, nicht ohne nachteiligen Einfluß gewesen sein.

In der Stadtverfassung war im übrigen alles beim Alten geblieben: die Beteiligung der Handwerker am städtischen Regiment hatte keinen weiteren Ausbau erfahren; fast gänzlich unabhängig wie im Mittelalter führte der Rat, der 1544 sogar die Gerichtsbarkeit wieder erlangte, die städtische Verwaltung. Nur auf dem Gebiet des Polizeiwesens griffen die Kurfürsten gelegentlich ein; ein Anlauf Johann Georgs zur Kontrole der städtischen Finanzverwaltung verlief ergebnislos im Sande.

Der eigene finanzielle Bedarf der städtischen Verwaltung war gering, jedenfalls viel geringer als im Mittelalter, wo die Stadt beträchtliche Mittel für militärische Zwecke aufwenden mußte, während im 16. Jahr-

1) Eine Reihe von Handwerken sind in Berlin überhaupt erst im 16. Jahrhundert aufgekommen.

hundert dieser Etatstitel kaum in Betracht kommt. Auch für Schul- und Armenpflege war fast nichts erforderlich; kostete ja doch die Armenpflege 1571 der Stadtgemeinde nur etwa 6 Thaler. Der Aufwand für die städtische Verwaltung wurde reichlich durch die Einnahmen aus den Kämmereigütern, durch die Erträge der Besteuerung des eingeführten Bieres und Weines (Einlagegeld), durch den Bierausschank im Ratskeller und durch den kleinen Anteil, den die Stadt an der ständischen Bierzise hatte, gedeckt. Erheblich waren aber auch diese Einnahmen nicht, denn der städtische Landbesitz brachte 1571 in Berlin etwa 400, in Köln etwa 300 Thaler, während der Bierausschank in Berlin 500, in Köln ebenfalls 300 Thaler abwarf. Da die Stadtgemeinden ihre Güter zum Teil selbst bewirtschafteten, sind zu den Geldeinnahmen noch größere naturale Einkünfte zu rechnen. Später drang das Pachtsystem allgemein durch, was zur Erhöhung der Geldeinnahmen führte; auch der Bierausschank lieferte immer günstigere finanzielle Resultate; 1607 betrugen die Pachteinnahmen in Berlin 1000 Thaler, während der Bierausschank sogar 2000 Thaler abwarf.

Die städtischen Zinshäuser scheinen im 15. und 16. Jahrhundert größtenteils in das Privateigentum ihrer Bewohner gekommen zu sein; die Münzverschlechterungen haben dabei vermutlich stark mitgewirkt, da die in den hochwertigen Groschen und Pfennigen des 14. Jahrhunderts ausgeworfenen Zinse im 15. Jahrhundert mit der beständigen Abnahme des Silbergehalts der Münzen[1]) zwar nominell gleich blieben, faktisch aber immer geringer wurden und deshalb leichter abgelöst werden konnten.

Die ganze alte Grundzinsverfassung ging dann allmählich in das Vermögenssteuersystem des städtischen Schosses über, dessen Entstehungszeit und ursprüngliche Einrichtung in Berlin noch nicht aufgehellt ist; er geht aber möglicherweise bis ins 15. Jahrhundert zurück, wo wir auch in

---

1) Der Silberpfennig vom Ausgang des 14. Jahrhunderts hatte etwa 0,4—0,6 g fein Silber, der böhmische Groschen betrug 6—8 Pfennige = ca. 34 g Silber. Dagegen enthält der Groschen des 15. und 16. Jahrhunderts nur 0,8—1,1 g Silber. Der Thaler von 1566 hat 25,987 g fein Silber, der Groschen also $\frac{25,987}{42}$ = 1,083 g; auf den Groschen gehen damals 12 Pfennige. Auch der in der Mitte des 16. Jahrhunderts aufgekommene Thaler wurde später beständig verkleinert; während ursprünglich 8 Thaler aus der kölnischen Mark geprägt wurden, galt von 1607 in Brandenburg und Sachsen der Zinnaische Münzfuß ($10\frac{1}{2}$ Thaler) und von 1690 an der Leipziger Fuß (12 Thaler); endlich kam 1750 in Preußen der 14-Thaler-Fuß (der sog. Graumann'sche Münzfuß) auf, der auch unseren heutigen Thalern noch zu Grunde liegt. Der heutige Thaler (14 auf 1 Mark = 30 auf 1 Pfund fein Silber) hat 16,67 g fein Silber; der Thaler von 1566 ist demnach gleich 1,56 heutigen Thalern. Die zeitlichen Wertunterschiede der Thaler müssen bei der folgenden Darstellung sorgfältig beachtet werden.

anderen deutschen Städten bereits Vermögenssteuern finden, die überhaupt für die mittelalterliche Steuerverfassung charakteristisch sind. Nachrichten über Steuersysteme, die dem Berliner System augenscheinlich ähnlich waren, haben wir für Hamburg, Braunschweig, Lübeck, Rostock, Wismar, Hildesheim, Leipzig, Dresden, Mainz, Nürnberg und Frankfurt a. M.

In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts, über die wir aus dem Schoßkataster Genaueres wissen, war der städtische Schoß ein Teil der Finanzverwaltung des ständischen Kreditwerkes, in dessen Kassen seine Erträge flossen. Die Stadt selbst hatte keinerlei Anteil an den Schoßeinnahmen, sie sah sich im Gegenteil durch die wachsende Schoßrückstände oft zu Zuschüssen aus ihren eigenen Mitteln genötigt, um die schuldige Quote an das Kreditwerk abführen zu können.

Die Schoßkataster, die aber augenscheinlich auf ältere Kataster zurückgehen, sind in der vorliegenden handschriftlichen Form in Köln 1567, in Berlin 1572 auf Veranlassung des ständischen Kreditwerkes aufgestellt worden. Sie sind für allgemein wirtschaftliche wie finanzgeschichtliche Studien von gleicher Bedeutung, da sie umfassende Materialien zur Erkenntnis der Verhältnisse des Berliner Grundbesitzes wie überhaupt der älteren städtischen Steuerverfassung enthalten [1]).

Eine Erweiterung der mittelalterlichen Stadtmauer hatte sich bei der Stagnation Berlins nicht als notwendig erwiesen; doch waren vor einigen Thoren kleinere Vorstädte entstanden, die nach den Katastern vor dem Georgenthor auf der Berliner Seite 10, auf der kölnischen Seite, vor dem Gertraudten- und Köpnicker Thor zusammen 26 Wohnhäuser umfaßten.

In Berlin gab es nach Ausweis des Katasters im Ganzen 883 Häuser und Buden, in Köln 386, zusammen also 1269, während nach anderen Nachrichten in Berlin 908 (darunter 419 kleine) und in Köln 408 (darunter 182 kleine) Wohnhäuser existirten; augenscheinlich sind also einzelne schoßfreie Häuser im Kataster nicht aufgeführt.

Jedenfalls hatte Berlin-Köln am Ende des 16. Jahrhunderts im Ganzen etwa 1300 Häuser und Häuschen, in denen nach der üblichen Annahme ungefähr 12000 Einwohner lebten.

Die Häuser und Buden sind in den Katastern straßenweise geordnet und, da man Hausnummern noch nicht kannte, mit dem Namen des Besitzers bezeichnet. Außer dem Hause sind auch die sonstigen Immobilien des Besitzers, und zwar genau spezialisirt, aufgeführt; Hufenland, Wiesen,

---

1) Die kurzen Ausführungen, auf die ich mich hier beschränken muß, erschöpfen den reichen Inhalt dieser wichtigen und bisher wenig beachteten Quelle, deren Veröffentlichung ein recht verdienstliches Werk wäre, in keiner Weise; auch schmeichle ich mir nicht, alle Einzelheiten der damaligen Berliner Steuerverfassung aufgeklärt zu haben.

Gärten, Weinberge ꝛc. sind einzeln registrirt, ebenso Scheunen und sonstige Baulichkeiten, soweit sie nicht zur Hofstelle in der Stadt gehörten.

Bei jeder einzelnen Position ist nicht nur der Steuerbetrag, sondern auch der Taxwert angegeben. Das kölnische Kataster hat sogar durchweg zwei Taxwerte, von denen die neue revidirte Taxe meist bedeutend höher ist.

Die Differenzen in den Werten der Häuser und Buden sind sehr beträchtlich, sie bewegen sich in den verschiedensten Abstufungen zwischen dem Maximum von 533 und dem Minimum von 6 Schock Groschen, d. h. zwischen 1333 und 15 damaligen Thalern, zwischen etwa 2100 und ca. 24 heutigen Thalern[1]). Als „Häuser" bezeichnete Gebäude sind, um einige Beispiele anzuführen, auf 50, 100, 200, 250, 300, 400, 500, 533 Schock, „Buden" auf 75, 50, 25, 15, 6 Schock u. s. w. taxirt, ohne daß damit aber etwa alle vorkommenden einzelnen Taxwerte angegeben wären. Häuser im Wert von mehr als 2000 heutigen Thalern müssen bei dem niedrigen Preisniveau des 16. Jahrhunderts als recht stattliche Gebäude angesehen werden[2]). Buden im Werte von 6—15 Schock (24—60 Thalern) können kaum etwas anderes als kümmerliche Fachwerkbauten oder elende Lehmkaten gewesen sein; sind doch für Scheunen großenteils höhere Werte, 10, 15 Schock und mehr, angegeben.

Des Vergleichs wegen seien einige Taxen von Feldgütern beigefügt. Die Zinshufe ist vom Kataster im Allgemeinen mit 60, die Freihufe mit 70 Schock bewertet worden[3]); da die Berliner Hufe nicht ganz 11 ha (42 Morgen) enthält, so stellte sich der Hektar zinsfreien Landes auf

---

1) Ein Schock Groschen (60 Stück) sind $2\frac{1}{2}$ damalige und beinahe 4 heutige Thaler.

2) Das eine auf 533 Schock taxirte Gebäude, das 1390 erbaute, später allerdings renovirte Haus Spandauer Straße 49, das der Familie von Blankenfelde gehörte, ist erst 1889 abgerissen worden und war in der That ein recht ansehnlicher Bau; der Skulpturenschmuck des Gebäudes wird im märkischen Museum aufbewahrt.

3) Zum Vergleich mit dem Bodenwert im Mittelalter läßt sich hier nur ein Kaufvertrag von 1391 heranziehen, nach dem der Berliner Rat einen freien Hof in Lichtenberg mit 12 Hufen, Schäferei, 2 Wiesen und allem Zubehör für 120 Schock böhmischer Groschen = ca. 1600 heutigen Thalern verkaufte. Auf Hofgebäude, Inventar, Wiesen ꝛc. wird man allermindestens $\frac{1}{8}$ des Kaufpreises rechnen müssen, sodaß sich die 12 Hufen allein höchstens auf 3200 M. gestellt haben können. Die Lichtenberger Hufe hat ziemlich die gleiche Größe wie die Berliner; der Hektar kostete also höchstens 25 M. Könnte dieser Maximalpreis als typisch gelten, so hätte sich danach der Bodenwert vom Ende des 14. bis zum Ende des 16. Jahrhunderts mindestens verdreifacht. Dagegen stellt sich der Durchschnittspreis der von der Ansiedlungskommission von 1886—1897 in Posen und Westpreußen erworbenen Güter für 1 Hektar bei Rittergütern auf 612, bei Bauerngütern auf 700 M.

ca. 26 heutige Thaler (ca. 78 M.), der Morgen also auf annähernd 20 Mark. Wesentlich höher stand Weinland im Werte; der Morgen wurde mit 35 und mehr Schock Groschen, also mit etwa 140 heutigen Thalern bewertet [1]). Auch für Gärten und Wiesen liegen zahlreiche und verschieden hohe Taxate vor, die aber beim Fehlen aller Flächenangaben nicht weiter verwendbar sind.

Interessant ist, daß auch im damaligen Berlin schon der sozialen Differenzirung der Bevölkerung eine räumliche Trennung ihrer Wohnstätten entsprach. Die vornehmen Häuser liegen überwiegend in der Nähe des Rathauses und in der Klosterstraße, während die geringwertigen Buden in kleineren Gäßchen (Paddengasse), hinter der Stadtmauer und vor den Thoren zu finden waren. Auch die relativen Unterschiede zwischen der Güte und den Kosten der Wohnung dürften gegenwärtig kaum größer sein als im 16. Jahrhundert, wo das Patrizierhaus fast den 100-fachen Wert der Bude hinter der Mauer hatte.

Arme Leute, die zur Miete wohnten, Tagelöhner u. dgl. gab es im 16. Jahrhundert ebenso, wie es ihrer auch im Mittelalter gegeben hatte. Ihre Zahl war nicht groß, ihr soziales Ansehen gering; die Polizeiverordnungen des 16. Jahrhunderts rechnen Miet- und Hausleute mit dem Gesinde und den Tagelöhnern zum untersten Stande. Die große Masse der Bevölkerung wohnte im eigenen Hause; war doch im Handwerk im Allgemeinen die Meisterschaft an den Hausbesitz geknüpft. Auch mehrfache Hausbesitzer finden sich vereinzelt im damaligen Berlin; der größte Grundbesitzer war Johann Blankenfelde, ein Angehöriger der alten Berliner Patrizierfamilie, der 4 Häuser besaß, die zusammen einen Taxwert von 1766 Schock Groschen (= 7000 heutigen Thalern) hatten, zu denen dann noch eine Ziegelei für 1000 Schock und Ländereien für 1462 Schock traten, so daß sich sein ganzer Immobiliarbesitz auf 16—17 000 heutige Thaler stellte.

Der Gesamtwert der „Feuerstellen" ist in Berlin für 1572 auf 84 666, der der „Feldgüter" auf 30 932 Schock Groschen angegeben; das macht 211 500 und 47 320 damalige Thaler, sodaß sich der ganze Immobiliarbesitz in Berlin auf 11 576 Schock Groschen = 288 820 Thaler stellte [2]). Auf das einzelne Hausgrundstück entfiel somit ein Gebäudewert von 96 Schock = 239 Thalern (380 heutigen Thalern).

---

1) Zu Berlin gehörten 55 Weinberge, 19 Weingärten, zu Köln 15 Weinberge, 7 Weingärten. Baum- und Gemüsegärten dagegen gehörten zu Berlin 120, zu Köln 116.

1) In heutigem Gelde hatten die Häuser einen Wert von ca. 340 000 Thalern = rund 1 Mill. M.; die Ländereien einen Wert von ca. 120 000 Thalern = 360 000 M.

Für Köln liegt eine Gesamtsumme der einzelnen Taxen im Kataster selbst nicht vor; die vorgenommene Addition ergab folgendes Resultat:

	Hausgrundstücke, einschl. Ställe, Scheunen	Ackerland, Gärten, Weinberge	Gesamt-summe
Alte Taxe (358 Feuerstellen)	29 395½ Schock	8 364½ Schock	37 760 Schock
Neue Taxe (386 Feuerstellen)	47 003 „	12 296 „	59 299 „

Der Gebäudewert betrug nach der alten Taxe beinahe 75 000, nach der neuen ca. 118 000 damalige Thaler; in heutigem Gelde ca. 360 000 und 560 000 M. Der Durchschnittswert eines Hauses stellte sich nach der neuen Taxe auf 122 Schock (ca. 300 damalige, ca. 480 heutige Thaler), war also beträchtlich höher als in Berlin. Beide Städte zusammen hatten einen Gebäudewert von 131 669 Schock = ca. 330 000 damaligen Thalern, in heutigem Gelde etwa 1,6 Mill. M., sodaß sich der Durchschnittswert eines Hauses auf ca. 1250 M. stellte, auf den Kopf der Bevölkerung entfiel also ein Gebäudewert von ca. 130 M.

Die kölnischen Ländereien hatten nach der neuen Taxe einen Wert von annähernd 150 000 M. heutigen Geldes; das Acker- und Gartenland beider Gemeinden stellte einen Gesamtwert von rund ½ Million M. dar, während der gesamte schoßpflichtige Immobiliarbesitz in Berlin und Köln rund 2,1 Million M. repräsentirte.

Der Gebäudewert der neuen kölnischen Taxe ist um 60 Proz., der Ackerwert um 47 Proz., der gesamte Immobiliarwert um 57 Proz. höher als bei der alten; die Erhöhung des Wertes scheint bei den Gebäuden größtenteils auf Neubauten und bessere bauliche Ausführung, bei den Ländereien auf Erhöhung der Bodenpreise zurückzugehen; auch Münzänderungen können mitgewirkt haben. Genaueres läßt sich nicht sagen, zumal wir nicht wissen, aus welchem Jahr die alte Taxe stammt.

Die vollständige und spezialisirte Katastrirung des gesamten städtischen Immobiliarvermögens ist in steuertechnischer Hinsicht eine höchst anerkennenswerte Leistung. Erst mit der Grund- und Gebäudesteuer von 1861 und der auf ihr aufgebauten Miquel'schen Vermögenssteuer von 1893 sind wir wieder zu einer genauen Aufnahme des Immobiliarwertes gekommen, nachdem die brandenburgisch-preußische Finanzverwaltung mehrere Jahrhunderte hindurch andere Wege gewandelt war.

Der Besteuerungsmodus war ein sehr einfacher: nach den jeweiligen Bedürfnissen der Stadt wurde ein bestimmter Prozentsatz des Vermögens als „Pfundschoß" erhoben. Dieser Pfundschoß war bei Aufstellung der Kataster in ihrer vorliegenden Form und jährlich 9 Pfennige pro 1 Schock Groschen, also auf 12,5 pro Mille (1,25 Proz.) festgesetzt.

Zu dieser schon recht hohen Quote trat dann noch ein sogenannter „Vorschoß", der ursprünglich wohl eine Steuer vom beweglichen Vermögen[1]) war, sich aber später in einen festen Zuschlag zum Pfundschoß, also in eine Art Kopfsteuer, umwandelte. Die Abstufungen des Vorschosses waren sehr gering; im Allgemeinen bezahlte 1572 in Berlin jeder Hausbesitzer 3 Thaler, einige ganz reiche Leute 6 Thaler, während 153 der allerkleinsten Buden mit je $^1/_2$ Thaler belegt waren. Durch diese Einrichtung des Vorschosses wurde die Steuer nach unten progressiv und traf die kleineren Vermögen mit besonderer Härte; nach oberflächlichen Berechnungen, die ich mir gemacht habe, hatten die reichen Leute, soweit sie nicht überhaupt, dank der ständischen Mißwirtschaft, völlige Schoßfreiheit erlangten, im Allgemeinen nur $1^1/_2$, die ärmeren dagegen 3—5 Proz. ihres taxirten Immobiliarvermögens jährlich an Pfund- und Vorschoß zu entrichten.

Der Pfundschoß sollte in Berlin allein nach Voranschlag 3612 Thaler, der Vorschoß 2266, beide zusammen 5878 Thaler = 2 Proz. des taxirten Vermögens betragen. Durch Steuerbefreiungen rc. stellte sich aber die Jahresquote thatsächlich nur etwa auf 5000 Thaler, die überdies infolge der Rückstände häufig nicht aufgebracht werden konnten. An das Kreditwerk thatsächlich abgeführt wurden von 1577—1585 (in $8^2/_3$ Jahren) im Ganzen ca. 41 000 Thaler, also nicht weniger als $^1/_7$ des ganzen schoßbaren Immobiliarvermögens.

Daß eine derartig hohe und ungerecht verteilte Steuer der Entwicklung Berlins nicht günstig sein konnte, liegt auf der Hand. Die Schoßrückstände nahmen ständig zu und veranlaßten neue Steuern auf Mehl, Wein und Wolle, ohne daß es jedoch der Stadt gelang, ihren Verpflichtungen dem ständischen Kreditwerk gegenüber dauernd nachzukommen. Das wirtschaftliche Leben Berlins verkümmerte unter dem Steuerdruck immer mehr, bis dann schließlich das furchtbare Elend des 30-jährigen Krieges den Rest des städtischen Wohlstandes vernichtete.

---

1) In Rostock, über das uns das Rostocker Schoßmandat von 1530 genauer unterrichtet, war der Vorschoß eine Steuer von der gewöhnlichen fahrenden Habe, während der bessere Mobiliarbesitz wie Kapitalvermögen und Grundeigentum dem eigentlichen Schosse unterlag. In Berlin wurde jedenfalls ursprünglich auch das bewegliche Vermögen versteuert; wenigstens findet sich auf einem in den Katasterband eingehefteten Blatt eine Eidesformel, in der der Steuerpflichtige schwört, daß er sein ganzes bewegliches und unbewegliches Vermögen richtig deklarirt habe. Später hat man aber augenscheinlich, und zwar wohl aus Gründen der Bequemlichkeit, den Schoß in eine lediglich nach dem Immobiliarbesitz ausgelegte Steuer umgewandelt.

Zweites Kapitel.

Die Bau- und Wohnungspolitik des Merkantilismus.

Berlins Entwicklung von der Mitte des 17. bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts.

1. Vorbemerkung.

Mit der Beendigung des 30-jährigen Krieges beginnt eine neue Periode in der Geschichte Berlins. In der Zeit von Anfang des 17. bis zum Ende des 18. Jahrhunderts wurde aus der Kurmark Brandenburg das Königreich Preußen, das aus kleinen Anfängen heraus zur europäischen Großmacht emporwuchs, wurde aus Berlin, der kümmerlichen märkischen Landstadt mit ihren 9—10000 Bewohnern, die stolze Residenz des Königreichs Preußen, eine Großstadt von 170—180000 Einwohnern, die schon zu den ersten Städten Europas gehörte und im damaligen Deutschen Reich nur von Wien an Einwohnerzahl etwas übertroffen wurde.

In der inneren Politik ist dieser 150-jährige Zeitraum charakterisirt durch die Ausbildung des absoluten Fürstentums, das in hartem Ringen die Selbständigkeit der ständischen Gewalten, des Adels und der Städte vollends vernichtete, das den modernen Staat schuf und mit ihm erst die nationale Volkswirtschaft begründete. Es ist die Periode des Merkantilismus, jenes gewaltigen Systemes einer umfassenden staatlichen oder staatssozialistischen Wirtschaftspolitik, die sich auf alle Gebiete des volkswirtschaftlichen Lebens in gleicher Weise erstreckte, jenes Systems, dessen wirkliche Bedeutung von der älteren liberalen Oekonomie gänzlich verkannt und dem erst unter Einfluß von Schmoller die neuere wirtschaftsgeschichtliche Forschung gerecht geworden ist.

In einer großen Anzahl von Arbeiten sind in den letzten 3 Jahrzehnten allmählich fast alle Seiten dieser merkantilistischen Politik in Brandenburg-Preußen, die Behördenorganisation, die Finanz- und Steuerverwaltung und das Militärwesen, die innere Kolonisation wie die zahlreichen Fragen der Handels- und Gewerbepolitik mehr oder weniger eingehend behandelt worden. Nur an einem großen Gebiet sind bisher alle Forscher so gut wie achtlos vorüber gegangen: Die systematische Stadterweiterungs- und Baupolitik der brandenburgisch-preußischen Fürsten des 17. und 18. Jahrhunderts, die sich namentlich in Berlin und Potsdam mit überaus großem Erfolg bethätigte, hat nirgends hinreichende Beachtung oder gar eine eingehendere Darstellung gefunden; nur soweit sie

mit der allgemeinen Einwanderungs- und Ansiedlungspolitik des 17. und 18. Jahrhunderts zusammenhängt, ist sie gelegentlich gestreift worden. Auch die populären Werke zur Geschichte Berlins (von Streckfuß und Schwebel) bieten lediglich unvollständige Materialien, während sie in der Darstellung über das Anekdotische nur wenig hinauskommen.

Unter diesen Umständen, beim Fehlen aller archivalischen Vorarbeiten, kann die Darstellung, mit der ich in diesem Kapitel die hier vorhandene Lücke auszufüllen versuche, noch keinen abschließenden Charakter tragen; es ist ein erster Versuch, bei dem es sich nur darum handeln kann, auf der Basis der wichtigsten Urkunden und Erlasse[1]) und der zahlreichen Schilderungen und Notizen, die sich zerstreut in den verschiedensten Schriften der zeitgenössischen Litteratur finden, die Grundlinien dieser fürstlichen Baupolitik zu zeichnen; detaillirte Schilderungen waren hier überdies schon aus räumlichen Gründen unmöglich.

2. Die städtische Steuerreform und die allgemeinen Grundzüge der Städtepolitik des 17. und 18. Jahrhunderts.

Bei Abschluß des Westfälischen Friedens befand sich Berlin in einer recht traurigen Verfassung. Obwohl die eigentliche Kriegszeit für Berlin nur etwa 16 Jahre, vom Erscheinen Wallensteins in der Mark (1627) bis zum Waffenstillstand, den Brandenburg mit Schweden im Mai 1643 schloß, gedauert hatte, und obwohl die Residenz vielfach geschont und besser als andere Städte behandelt worden war, hatte Berlin doch durch die direkten finanziellen Anforderungen wie durch die indirekten Wirkungen des Krieges furchtbar gelitten.

Das frühere Steuersystem war während des Krieges bestehen geblieben, eine Revision der Kataster hatte nicht stattgefunden. Zu den bisherigen Abgaben, dem Pfund- und Vorschoß, war die hohe landesherrliche Kriegssteuer, die sogen. Kontribution, getreten, die ebenfalls auf das Immobiliarvermögen umgelegt wurde. Auch die sonstigen, der Stadt von der eigenen Regierung wie von den Feinden aufgelegten Zahlungen wurden meist — unter den verschiedensten Namen — in Form von Zuschlägen

---

1) Die meisten Urkunden und Erlasse sind in den großen Quellenwerken der Berliner Geschichte (bei Küster und Mylius) abgedruckt; daneben lieferten auch die Akten des Magistratsarchivs wertvolle Ausbeute. Die Erlaubnis zur Benutzung des Königlichen Staatsarchivs wurde nicht nachgesucht, da eine auf erschöpfenden archivalischen Studien beruhende Untersuchung sich nur im Rahmen einer umfangreichen Spezialarbeit hätte durchführen lassen. Dagegen habe ich eine Anzahl Abschriften und Auszüge aus Akten des Staatsarchivs, die sich im Magistratsarchiv fanden, benutzt.

zur bestehenden Vermögenssteuer eingehoben. Schon vorher war Berlin nur mit Mühe seinen Verpflichtungen dem Kreditwerk gegenüber nachgekommen. Jetzt nahmen die Steuerausfälle natürlich beständig zu, und immer häufiger fuhr der Exekutionswagen mit den, zahlungsunfähigen Schuldnern abgepfändeten, Habseligkeiten durch die Straßen von Berlin. Da alle rückständigen Steuern auf den betreffenden Grundstücken haften blieben, kam es schließlich so weit, daß zahlreiche Häuser einfach unbewohnt dastanden und allmählich verfielen, weil sich niemand bereit finden ließ, sie im Wege des Kaufes oder Erbgangs auch nur für die Steuerrückstände zu übernehmen. Noch 1658 gab es in Berlin allein 156 derartige „wüste" Häuser, und bei Beendigung des Krieges war sicherlich ungefähr 1/4 aller Wohnhäuser in beiden Städten unbewohnt und halb verfallen; außerdem waren 1640 und 1641 auf Schwarzenberg's Befehl aus militärischen Gründen die außerhalb der Mauer belegenen Gebäude niedergebrannt worden.

Auch die Bevölkerung beider Gemeinden war stark zurückgegangen. In den eigentlichen Kriegsjahren soll sie sich nur auf 6—8000 Köpfe belaufen haben. Bei einer Aufnahme, die 1654 — also mehr als 10 Jahre nach der eigentlichen Kriegszeit — zum Zwecke einer Kopfsteuerveranlagung vorgenommen wurde, wurden nur 6197 Personen gezählt; darin dürften aber vermutlich die nicht kopfsteuerpflichtigen Personen (Kinder, Geistliche 2c.) nicht enthalten sein, sodaß sich die Gesamtbevölkerung Berlins einschließlich des Schloßbezirks immerhin schon wieder auf 9—10000 Personen belaufen haben wird.

Schon wenige Jahre später erfuhr Berlins Einwohnerzahl eine beträchtliche Vermehrung. Nachdem sich nämlich Friedrich Wilhelm auf dem brandenburgischen Landtage von 1653 den „miles perpetuus" gesichert hatte, belegte er 1657 Berlin, das schon im 30-jährigen Kriege zeitweilig eine Besatzung gehabt hatte, mit einer ständigen Garnison, die sich zunächst auf 14—1500 Mann mit etwa 600 Weibern und Kindern belief, zu denen dann noch die etwa 500 Mann zählende Leibwache trat, die in Köln untergebracht wurde. Die starke Garnison bedeutet eine kolossale Einquartirungslast für die kleine Stadt, brachte aber andererseits, da die Truppen Sold und Unterhalt von den Ständen und später — nach Einführung der Akzise — vom Kurfürsten erhielten, den Bürgern auch wieder erhebliche pekuniäre Vorteile. Außerdem wurde nunmehr die Aufmerksamkeit des Kurfürsten schon durch die Notwendigkeit, für die Unterkunft seiner Soldaten und ihrer Weiber und Kinder zu sorgen, auf die städtische Wohnungsfrage und Baupolitik gelenkt; wollte der Landesherr die Garnison vergrößern, so mußte er auch für Vermehrung der Wohnungen sorgen[1]),

1) Erst Friedrich der Große hat in Berlin eine größere Anzahl Kasernen gebaut.

wenn die Einquartirungslast für die Bewohner nicht unerträglich werden sollte. Wem die naturale Einquartirung nicht behagte, konnte sich übrigens durch Zahlung eines Geldbetrages, des Servis, von ihr befreien.

Mit der Errichtung der Garnison begann der Kurfürst die Residenzstadt in eine allen Anforderungen der Zeit entsprechende Festung zu verwandeln. Auf der Berliner Seite schlossen sich die Festungswerke, die hier aus 5 Bastionen mit verbindendem Walle, Ravelins und Graben bestanden, ziemlich eng an den Zug der alten Stadtmauer, die vorläufig dahinter bestehen blieb, an; die 8 Bastionen auf dem linken Ufer der Spree wurden dagegen in westlicher und südlicher Richtung vorgeschoben, um 2 neue Stadtteile, den Friedrichswerder und Neu-Köln, einzubeziehen. In 25-jähriger Thätigkeit wurde von 1658—1683 das große Werk durchgeführt, freilich nur, um unter Friedrich Wilhem I. und Friedrich dem Großen wieder niedergerissen zu werden.

Trotzdem hatte der Festungsbau für Berlin wichtige und dauernde Folgen. Ein großer Teil des vor und hinter den Wällen liegenden Terrains kam durch Kauf oder Occupation in den Besitz des Landesherrn, der nunmehr zusammen mit seinem älteren Grundeigentum über ein beträchtliches Areal verfügte, das er zur Beförderung des Ausbaues der Stadt benutzen konnte. Die Festungsgräben verringerten den Wasserstand und die Breite der Spree, entwässerten das stark sumpfige Terrain und schufen so einen brauchbareren Baugrund. Vor allem aber entschwand mit der Umwandlung Berlins in die stärkste Festung des Landes endgiltig die bisher noch immer vorhandene Befürchtung, daß ein anderer Ort zur Haupt- und Residenzstadt erhoben werden könnte.

Auch im Bilde der heutigen Stadt finden wir noch Einwirkungen des damaligen Festungsbaues: der Halbkreis der Wall-, Nieder- und Oberwallstraße bezeichnet den Zug des Festungswalles auf dem linken Ufer, dessen letzter Rest sich im Wallgarten an der Waisenbrücke erhalten hat; Spittelmarkt und Hausvoigteiplatz erinnern in ihrer Gestalt noch an die Bastionen, die sich hier einst erhoben. Auf dem rechten Ufer ist die Linie des früheren Grabens durch die Trace der Stadtbahn zwischen Jannowitzbrücke und Börse gegeben; auch die Kolonnaden am Alexanderplatz, Spittelmarkt und in der Mohrenstraße, die von Friedrich dem Großen zur Maskirung der Grabenübergänge errichtet wurden, sind sichtbare Zeugen der ehemaligen Befestigung.

Nach der Schaffung des Heeres wandte sich der Kurfürst, sobald ihm der Friede von Oliva die für innerpolitische Maßnahmen nötige Muße gab, der von den Städten stürmisch verlangten Reform der alten Steuerverfassung zu, die, wie es in den städtischen Eingaben heißt, die Städte ruinire und es dahin gebracht habe, daß „man seinen Kindern nichts hinter-

lasse als baufällige beschwerte Häuser und eine unsägliche Menge eingelöster Kontributionszettel". Schon 1641 war in Berlin der Versuch der Einführung einer indirekten Verbrauchssteuer unternommen worden, aber erst nach wiederholten Fehlschlägen gelang es, gegen den Widerstand des der Neuerung feindlichen Adels die fakultative Einführung der Akzise, einer allgemeinen indirekten Steuer, auf die in die brandenburgischen Städte eingeführten Waren, kombinirt mit sehr niedrigen gewerbe- und kopfsteuerartigen Abgaben, durchzusetzen, die an die Stelle der bisherigen Kontribution treten sollte. Sie war zunächst nur auf 3 Jahre bewilligt, ihre Erträge flossen aber bald so reichlich, daß die städtische Kontribution ganz aufgehoben und die Akzise nach den Reformen von 1680 und 1684 zur dauernden Einrichtung wurde. Auf dem platten Lande dagegen blieb die Kontribution unverändert bestehen und ist erst 1861 durch die Grundsteuerverfassung ersetzt worden.

Der Aufhebung der städtischen Kontribution folgte bald eine erhebliche Herabsetzung der alten Schoßabgaben. Da die Kassen des ständischen Kreditwerkes nach Einführung der Akzise von dem Landesherrn nicht mehr für militärische Zwecke in Anspruch genommen wurden, so nahm die Schuldentilgung jetzt raschen Fortgang, zumal es dem Kurfürsten gelang, die Niederschlagung der alten Zinsrückstände und sogar eine erhebliche Reduktion der Kapitalforderungen durchzusetzen. Infolgedessen wurden 1681 auch alle Schoßrückstände erlassen, und der Schoß selbst auf die Hälfte verringert, 2 Jahre später der besonders drückende Vorschoß überhaupt ganz aufgehoben, sodaß nur noch die Hälfte des Pfundschosses zu zahlen war. Nach Tilgung der Schulden des Kreditwerkes wurde von 1704 an nur noch $^1/_3$ des Pfundschosses erhoben, sodaß mit dem Beginn des 18. Jahrhunderts eine nahezu vollständige Befreiung des städtischen Grundbesitzes von allen direkten Steuern erreicht war; der Restbetrag des Pfundschosses ist dann unverändert in der für jedes Grundstück einmal festgestellten Höhe bis ins 19. Jahrhundert an die verschiedenen Verwaltungszwecken dienenden Ständekassen entrichtet worden.

Die Einführung der Akzise wurde vom Volke wie von den kameralistischen Theoretikern mit einer Begeisterung aufgenommen, die uns, die wir gegenwärtig im Zeitalter heftigster Befehdung der indirekten Steuern leben, zunächst seltsam anmutet, die jedoch bei genauerer Ueberlegung durchaus verständlich wird. Es war nicht etwa in erster Linie die bequemere Erhebungsweise der indirekten Steuer, die damals die öffentliche Meinung für die Neuerung einnahm; die Akzise merkte der einzelne Haushalt, der sich ja noch in großem Umfang direkt ohne Vermittlung des Detailhandels versorgte, in ganz anderem Maße als etwa die heutigen Grenzzölle und Verbrauchssteuern. Wichtiger war, daß die Akzise, die sich auf alle

städtischen Einwohner erstreckte und indirekt auch den privilegirten Landadel traf, eine gerechtere Besteuerung war, als die alte Schoß- und Kontributionsverfassung mit ihrer ungleichen Verteilung der Lasten und ihren umfangreichen Steuerbefreiungen gerade der reichsten Leute. Vor allem war es die instinktive Erkenntnis, daß eine hohe Vermögenssteuer in einem so armen Lande wie dem damaligen Deutschland der Kapitalbildung — namentlich im mittleren Bürgertum — und damit auch der Unternehmungslust und dem wirtschaftlichen Fortschritt die schwersten Hemmnisse bereiten mußte.

Unzweifelhaft hat die Beseitigung der ungeheuer hohen Immobiliarsteuern auf die gesamte Entwicklung Berlins, wie der übrigen märkischen Städte, namentlich auf die Hebung der Bauthätigkeit, sehr günstig eingewirkt. Schon im September 1671 schrieb der Bürgermeister Zarlang in einer später im Turmknopf der Nikolaikirche aufgefundenen Urkunde:

„Zu dieser Zeit ward zum Troste der unglücklichen und verarmten Bürger die bisherige höchst abscheuliche und verderbliche Besteuerungsart (deterrimus et exitialis ille hactenus observatus modus collectandi) abgeschafft, durch die die Bürger zu Grunde gerichtet wurden; dafür ist die sogen. Akzise zum großen Vorteile und Nutzen der Bürger eingeführt worden. Dadurch sind in den verflossenen 2 Jahren mehr als 150 ganz verfallene Gebäude wieder reparirt oder sogar vollständig neu aufgeführt worden, zur Vergrößerung und Verschönerung der Stadt."

Wenn man zu einem richtigen Urteil über die Wirkungen der städtischen Steuerreform gelangen will, so darf man nicht übersehen, daß sie keine isolirte Maßregel war, sondern nur den Ausgangspunkt der völligen Umgestaltung der städtischen Verwaltung und der umfassenden Städtepolitik bildete, die die Zeit von 1660 bis zum Ende des 18. Jahrhunderts charakterisirt.

Mit der Einführung der Akzise verloren die Städte jeden Einfluß auf die Bewilligung wie auf die Höhe und Form der Besteuerung; gleichzeitig faßte die landesherrliche Regierung, da die Akzise durch kurfürstliche Beamte erhoben wurde, festen Fuß in der Kommunalverwaltung. Die Steuerverfassung war die finanzielle Basis des Heeres, und der landesherrliche Kommissar, der die Akzise kontrolirte, war zugleich ein wichtiges Glied der Militärverwaltung: ihm unterstand auch das ganze Einquartierungs- und Verpflegungswesen und die Aushebung der Soldaten. Da die Militärverfassung damals bei der langen Dienstzeit, wegen der vielen Urlauber, wegen der ausgedehnten gewerblichen Thätigkeit der Soldaten, wegen der großen Zahl ihrer ebenfalls zum Militärstand gerechneten Weiber und Kinder und wegen des Fehlens von Kasernen weit enger mit dem bürger-

lichen Leben zusammenhing als heute, so erlangten die Steuerkommissare, die commissarii loci, allmählich einen immer weitergehenden Einfluß auf die ganze städtische Verwaltung. Seine vollkommene Ausbildung hat das Amt der städtischen Steuerkommissare unter König Friedrich Wilhelm I. gefunden. Sie sorgten — zunächst natürlich im Interesse der Soldaten, dann aber überhaupt mit Rücksicht auf das Gedeihen der Städte — für billige Preise der Lebensmittel wie für ordentliche Wohnungen; ihnen unterstand das Fabrik- und Gewerbewesen, mit ihrer Hilfe wurde die Reform der Innungen durchgeführt; sie hatten die Aufsicht über die städtische Baupolizei und das städtische Ansiedlungswesen; wo die Kämmereieinnahmen der Städte — die einzigen, die sie neben der Biersteuer hatten — nicht hinreichten, halfen sie mit Zuschüssen aus der Akzisekasse, kurz sie kontrolirten die ganze städtische Verwaltung, kämpften — um mit Schmoller zu reden — „für gute Polizei" und gegen „lokale Lotter- und Gevatterwirtschaft". „Sie wurden die allmählichen Vormünder der Städte, für deren wirtschaftliches Gedeihen sie verantwortlich gemacht wurden. Sie sind vielleicht der prägnanteste Ausdruck des in alles sich mischenden Polizeistaats. Die besten preußischen Beamten der Zentralstellen haben im 18. Jahrhundert ihre Sporen als Steuerkommissare verdient."

Von den beiden Säulen, auf denen das brandenburgisch-preußische Heer finanziell ruhte, der ländlichen Kontribution und der städtischen Akzise, war die Akzise die wichtigere, weil sie das bewegliche, das steigerungsfähige und beständig rasch steigende Element der Staatseinnahmen bildete, während die Kontribution — wie gewöhnlich Grundsteuern überhaupt — im Großen und Ganzen unverändert blieb. Die Vergrößerung des Heeres, dieses Hauptziel der preußischen Politik, war also in erster Linie von der Steigerung der Akziseeinnahmen abhängig. In einem Memorial, das Grumbkow (Anhang 3) 1713 an Friedrich Wilhelm I. richtete, heißt es ausdrücklich, daß „der Städte Nahrung, Wohlstand, Handel und Wandel diejenigen Quellen seynd, worauß die Accise und folglich die Conservation Ew. Königl. Mayst. Militär-Etats herfließet." „Das Aufnehmen und die Conservation der Städte" verdiene also „umb so viel mehr Attention", und dementsprechend waren auch wirklich alle Maßnahmen der inneren Politik von dem Bestreben nach Erhöhung der Akziseerträge beherrscht. In gleicher Richtung wirkte, wie schon erwähnt, die Sorge für die Unterkunft der Soldaten sammt ihren Weibern und Kindern; auch sie verlangte die Vergrößerung der Städte, die Vermehrung ihrer Häuser und Wohnungen. Dieser doppelte Zusammenhang mit den Lebensinteressen des preußischen Staates, mit seinem fiskalisch-militärischen Interessen nämlich muß scharf hervorgehoben werden, wenn man die damalige Städtepolitik in ihrer historischen Bedingtheit wirklich verstehen will; aber ebenso energisch muß auf der anderen Seite

betont werden, daß es volkswirtschaftlich und sozialpolitisch gesunde Maßregeln waren, durch die man die erstrebte Erhöhung der Einnahmen herbeizuführen suchte.

Denn nicht etwa durch maßlose Steigerung der Akzisetarifsätze, sondern durch Hebung des wirtschaftlichen Gedeihens der Städte, durch Vermehrung ihrer Einwohnerzahl, durch Steigerung ihrer Konsumkraft, durch Schaffung einer blühenden Industrie wie eines blühenden Handwerks suchte die landesherrliche Regierung ihr Ziel zu erreichen. Einwanderer wurden in das durch den 30-jährigen Krieg entvölkerte Land gezogen; Fabriken und Manufakturen in jeder Weise begünstigt; der Gewerbebetrieb nach Möglichkeit auf die Städte beschränkt, für fehlende Handwerker neue angesetzt und auf dem Lande umgekehrt nur wenige Gewerbe geduldet.

Vielleicht das wichtigste Glied in der Kette dieser der „Beförderung des Flors der Städte" dienenden Maßnahmen war die städtische Baupolitik, die sofort mit der Einführung der Akzise einsetzte und bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts mit steigender Energie fortgeführt wurde.

Bereits 1661, also noch vor Durchführung der Akzise, war ein Edikt ergangen, das aus „Landesväterlicher Liebe allen denjenigen, so wüste Stellen anzunehmen, zu bebauen und also sich in diesen Unseren Landen häußlich nieder zu lassen vorhabend seyn sollten, einige empfindliche Ergötzlichkeit", nämlich sechsjährige Freiheit von allen Lasten (Kontribution, Schoß, Einquartierung, Servis ꝛc.) sowie die Gewährung von Bauholz, in Aussicht stellte.

Mit wirklichem Nachdruck konnte der Kurfürst aber in dieser Richtung erst vorgehen, als er durch Einführung der Akzise von seinen finanziellen Nöten befreit worden war. Schon 1667 erging ein sehr interessantes Patent, das den eigentlichen Ausgangspunkt der umfassenden staatlichen Baupolitik im 17. und im 18. Jahrhundert darstellt. Das Patent erneuerte die Freiheit von allen Lasten — ausgenommen von der Akzise — und schrieb die unentgeltliche Verleihung des Bürgerrechts an die neuen Einwohner sowie ihre Aufnahme in Zünfte, Gilden und Innungen vor, weiterhin heißt es in ihm: „Weil Wir vernehmen, daß viele ... darüber abgeschrecket werden, weil ihnen die wüsten Stellen [1]) nicht umbsonst gegeben, sondern theuer angeschlagen, auch wohl gar die Schösse- und Contributions-Reste gefordert werden wollen, also verordnen Wir hiermit, allen und jeden, so aufbauen wollen, die wüsten Stellen frey umsonst und ohne einiges Entgeld zu geben und anzuweisen, auch ihnen wegen der alten

1) Der Ausdruck „wüste Stelle" wird anfangs nur von verlassenen Stellen, später aber generell für Baustelle gebraucht. Er ist sprachlich interessant, weil er deutlich zeigt, wie sehr man im 17. und 18. Jahrhundert das Vorhandensein unbenutzter Baustellen als etwas Ungehöriges empfand.

restirenden Schösse und Contributionen ... nichts abzufordern ... Es wäre denn, daß etwann noch Leute vorhanden, denen solche wüsten Stellen zugehöreten, und dieselben wieder anbauen wollten, auf welchen Fall sie billig vor anderen den Vorzug hätten, welche aber auch bald, und zwar zum längsten in einem halben Jahre zum Bau wirklich thun sollten, widrigenfalls sie ihres daran habenden Rechtes verlustig und die Stelle dennoch demjenigen, der solche alsofort wird bebauen wollen, umbsonst gegeben werden soll."

Dieser tief in alle privatrechtlichen Grundsätze einschneidenden Verordnung setzten die Magistrate verschiedener Städte zunächst passiven Widerstand entgegen. Infolge wiederholter Beschwerden der Neuanziehenden erneuerte 1669 der Kurfürst sein Edikt „gnädigst und zugleich ernstlich"; an dem Grundsatz, daß, wer eine wüste Stelle nicht bebaue, seines Besitzrechts verlustig gehe, hielt er energisch fest; die einzige Einschränkung, die er jetzt zuließ, war die Bestimmung, daß bei Vergebung der Stelle Verwandte des bisherigen Besitzers vor Fremden bevorzugt werden sollten. In der Praxis mag im Allgemeinen wohl aus Billigkeitsgründen eine mäßige Entschädigung bewilligt worden sein; in den landesherrlichen Edikten wurde jedoch auch in der Folgezeit an dem Grundsatz der bedingungslosen Abtretung festgehalten. In zwei für alle kurmärkischen Städte geltenden Edikten von 1721 und 1722 „zur Beförderung des Anbaues der Städte und zur Ansetzung der noch fehlenden Handwerker" wurden die Bestimmungen des Patents von 1667 ausdrücklich erneuert, alle bisher „der vielfältig ergangenen Verordnungen ungeachtet" noch immer nicht wieder bebauten „wüsten Hausstellen" wurden als nunmehr „dem Publico verfallen" und „die Besitzer oder Creditores Hypothecarii alles daran habenden Rechts verlustig" erklärt; sie sollten samt allen Pertinenzien an Aeckern und Gärten ohne Rücksicht „auf des jetzigen Inhabers Contradition" Baulustigen unentgeltlich angewiesen werden; die Entschädigung, die der Baulustige dem Vorbesitzer zu geben hatte, wurde auf Bezahlung etwaiger Scheunen oder Ställe und der Aussaat beschränkt; ob daneben der weichende Besitzer noch eine Entschädigung aus der Akzisekasse erhielt, war nicht zu ermitteln; jedoch wurde ausdrücklich befohlen, „Prozesse dagegen durchaus nicht zu gestatten".

In wie großem Umfang diese Bestimmungen wirklich praktisch geworden sind, steht dahin und könnte jedenfalls nur durch eingehende archivalische Studien sicher festgestellt werden; wahrscheinlich wird in den meisten Fällen, besonders in allen aufblühenden Orten (namentlich in Berlin), schon die ernsthafte Androhung der Wegnahme der Baustelle in Verbindung mit der für den Hausbau ausgesetzten Prämie für die bisherigen Besitzer einen hinreichenden Ansporn zu eigener Bauthätigkeit gebildet haben; viel-

fach wird wohl auch gütliche Einigung, Abtretung der Baustelle um niedrigen Preis stattgefunden haben. Immerhin scheint es doch auch — vor allem unter der rücksichtslosen Regierung Friedrich Wilhelms I. — in den kleineren märkischen Städten nicht selten zur thatsächlichen Wegnahme unbenutzter alter Hausstellen gekommen zu sein.

Jedenfalls ist die unbedingte Pflicht zur Erhaltung vorhandener Häuser und zur Wiederbebauung vorhandener Baustellen ein integrirender Bestandteil des preußischen Rechts geworden. Das Allgemeine Landrecht (I. Teil, Titel 8, §§ 33—59) hat die Bestimmungen der erwähnten älteren Edikte in der Weise übernommen, daß sie den Eigentümer eines verfallenen oder abgebrannten Hauses zu dessen Wiederherstellung verpflichtet; kann oder will er es nicht wieder herstellen, so ist die Obrigkeit berechtigt, es öffentlich zu versteigern; den Kaufpreis erhält der Eigenthümer nach Abzug etwaiger Aufwendungen, die die Obrigkeit zur Erhaltung des Hauses gemacht hat. Feuersozietätsgelder bekommt der Erwerber der Baustelle, nicht der bisherige Eigentümer. Diese Bestimmungen sind durch das preußische Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch ausdrücklich aufrecht erhalten und also noch heute in den landrechtlichen Provinzen Preußens geltendes Recht.

Praktisch bedeutsamer als dieses Heimfallsrecht unbenutzter vorhandener Baustellen war das unbedingte Enteignungsrecht zu Bauzwecken, das die landesherrliche Regierung aus Gründen des öffentlichen Wohles in analoger Weise auch den Besitzern der zur baulichen Erweiterung einer Stadt erforderlichen und bisher landwirtschaftlich oder gärtnerisch benutzten Grundstücke gegenüber in Anspruch nahm. Das Enteignungsrecht galt der damaligen Theorie und Praxis [1]) als Ausfluß des staatlichen dominium eminens und als Befugnis des Landesherrn, von der er im öffentlichen Interesse nach freier Entschließung Gebrauch machte, eine Anschauung, die ja auch dem heutigen preußischen Enteignungsrecht noch zu Grunde liegt. Die Enteignung fand in einem sehr formlosen und abgekürzten Verfahren auf der Basis des obrigkeitlich festgestellten Ackerwertes statt. Es ist wohl am richtigsten, sie einfach als staatlichen Zwangskauf zu bezeichnen. Nicht nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Anlage der Straßen, auch die Bereitstellung des ganzen erforderlichen Baulandes, die Ausmessung und Zuteilung der einzelnen Baustellen, die

1) Nicht nur die Praxis, auch die Theorie rechnete neben der Errichtung von Festungswerken die Anlage oder Erweiterung einer Stadt unter die wichtigsten Enteignungsfälle aus Gründen des öffentlichen Wohles; so namentlich J. A. Crusius im „Tractatus historico-politico-juridicus de praeeminenti dominio principis et rei publicae in subditos, eorum bona ac jus quaesitum“ 1668; er erklärt sogar den Staat bei eigener Armut oder allzu großen Kosten für nicht entschädigungspflichtig.

entweder sehr billig oder völlig unentgeltlich abgegeben wurden, galt als Aufgabe der städtischen Baupolizei, über deren Erfüllung der Commissarius loci unermüdlich wachte.

Das Heimfallsrecht unbenutzter Baustellen fand natürlich auch, um das ausdrücklich hervorzuheben, auf das neu ausgethane Bauland Anwendung. Die Annahme einer Baustelle begründete eine unbedingte Baupflicht; wer sich ihr aus nichtigen Gründen entzog, wurde durch Geldstrafen oder sonstige Zwangsmittel dazu angehalten; baute er trotzdem nicht, so wurde ihm die Baustelle einfach wieder fortgenommen und an andere Baulustige gegeben.

Mit dieser Bodenpolitik, die jeden Versuch einer Terrainspekulation von vornherein im Keime erstickte[1]), ging eine ständige Erweiterung des Bauprämiensystems parallel, dessen wichtigste Grundsätze ebenfalls schon vom Großen Kurfürsten festgesetzt wurden.

Gegen den Mißbrauch der gewährten Vergünstigungen wurden Bestimmungen getroffen; wer die Baufreiheiten genießen wollte, mußte „ein gutes, tüchtiges Haus an der Straße", nicht eine „kleine Behausung hinten hinaus" errichten; wer das geschenkte Bauholz verkaufte, sollte es doppelt bezahlen. Die Zahl der Freijahre wurde bei Neubauten auf 10 erhöht; 6 Freijahre erhielt schon, wer ein verfallenes Haus reparirte. Abgebrannte genossen dieselben Vergünstigungen wie die Neuanziehenden, Baumaterialien, namentlich Holz und Kalk, wurden den Baulustigen in den ausgedehnten kurfürstlichen Forsten und Kalkbrüchen in großem Umfang unentgeltlich angewiesen.

Noch einen Schritt weiter ging eine Verordnung von 1683, die zur Beförderung des „vorigen Flors der Städte" auch mit dem bisherigen Grundsatz unbedingter Akzisepflichtigkeit brach; da mit der endgiltigen Aufhebung der städtischen Kontribution und der Herabsetzung der Schoßabgaben die finanzielle Bedeutung der 6- oder 10-jährigen Baufreiheiten sich stark vermindert hatte, so verordnete der Kurfürst jetzt, daß 15 Proz. von den nach obrigkeitlicher Schätzung wirklich aufgewandten Baukosten dem Besitzer gut geschrieben und er bis zur Tilgung dieses Betrages von der Zahlung der Akzise befreit sein sollte. In der Folgezeit wurden diese Vergünstigungen noch weiter gesteigert; neben oder an die Stelle des Steuererlasses traten bare Zuschüsse von 10—15 Proz. vom Bauwert des

---

1) Die Verhinderung einer Preissteigerung der Baustellen wird in dem erwähnten Edikt Friedrich Wilhelms I. von 1722 ausdrücklich als Zweck seiner Maßregeln bezeichnet: „Wir aber höchst mißfällig bemerken, daß die jetzigen Besitzer der wüsten Stellen derselben Bebauung am meisten verhindern, damit ihnen solche teuer bezahlt werden mögen; dieses aber Unserer allergnädigsten Intention gänzlich zuwiderläuft."

Hauses, die nicht etwa von der Zentralverwaltung, sondern von der Akzisekasse der einzelnen Städte geleistet wurden[1]; vielfach wurden auch in besonderen Fällen Extrabenefizien gewährt.

Seine Vollendung fand das ganze System, dessen Einzelheiten hier nicht näher geschildert werden können, unter Preußens „größtem inneren König“ unter Friedrich Wilhelm I., der sich die Beförderung des Anbaues der Städte ganz besonders angelegen sein ließ. In der Instruktion für die kurmärkische Kriegs- und Domänenkammer von 1723 wird es im Art. 14 den Beamten zur ausdrücklichen Pflicht gemacht, nichts zu verabsäumen, wodurch die Aufnahme der Städte, auch soviel die Bebauung der wüsten Stellen betrifft, befördert werden soll, und zwar mit aller vigueur.“ Allein für die kleineren Städte der Kurmark wurden nach den übrigens sehr unvollständigen Angaben Borgstedes von 1723—40 etwa 190000 Thaler Baufreiheitsgelder bezahlt. Im ganzen Staate gab der König schon von 1713—32 aus den Zentralkassen 2326690 Thaler für Civilbauten in Stadt und Land aus, wobei die Aufwendungen für das ostpreußische Retablissement nicht einmal mitgerechnet sind; in dem einen Jahre 1736 beliefen sich die Baugelder auf 350000 Thaler, d. i. auf mehr als 5 Proz. der reinen Staatseinnahmen. Zu den schon erwähnten Edikten von 1721/22 trat dann noch ein Edikt von 1739, in dem sehr detaillirte Vorschriften über die ganze Baupolitik erlassen wurden, die den Behörden Vorsicht in der Ansetzung städtischer Gewerbetreibender zur Pflicht machten, um in den einzelnen Städten eine Ueberfüllung der Gewerbe zu verhüten. Jedem Bauenden wurden jetzt 20 Proz. der Baukosten, im Maximum aber, um eine Begünstigung der reichen Leute zu vermeiden, 400 Thaler gegeben. Dieses Edikt wurde auf alle Städte der preußischen Monarchie ausgedehnt; für die wichtigsten Städte Berlin, Potsdam, Königsberg, Stettin und Magdeburg behielt sich der König jedoch vor, entweder „höchstselbst den Bau zu befördern“ oder ihn durch besondere „Wohlthaten dem Befinden nach zu favorisiren“.

In der Richtung einer durchgreifenden Verbesserung des Wohnungswesens wirkten auch die Bestimmungen der verschiedenen Feuerpolizei-Verordnungen, die vor allem eine Beseitigung der Rohr-, Stroh- und

1) Infolgedessen wird es wahrscheinlich niemals möglich sein, den vollen Umfang der zu Bauzwecken gewährten staatlichen Unterstützungen festzustellen, da die Akten und Abrechnungen aller einzelnen Akzisekassen durchgesehen werden müßten; außerdem entziehen sich die sehr hohen naturalen Aufwendungen, der Wert der verschenkten Baumaterialien, wie die unentgeltlich von den Domänenbauern zu Bauzwecken geleisteten Hand- und Spanndienste jeder Schätzung. Die zahlenmäßigen Angaben, die wir bis jetzt gaben, beziehen sich meist nur auf die den Zentralkassen entnommenen baren Summen.

Schindeldächer in den Städten bezweckten. Der große Kurfürst scheint mit seiner hierauf bezüglichen Verordnung von 1661 keinen durchgreifenden Erfolg erzielt zu haben; erst Friedrich Wilhem I. ging auch hier energisch vor; 1720 wurde die Beseitigung aller feuergefährlichen Dächer innerhalb Jahresfrist befohlen, allerdings auch die Umwandlung in Ziegeldächer durch einen baren Zuschuß von 8 Proz. aus der Akzisekasse unterstützt. Hand in Hand damit gingen Justiz- und Verwaltungsreformen, die auf Beschleunigung und Verbilligung des Verfahrens in Bausachen abzielten, die Bausachen wurden nach Möglichkeit zu reinen Verwaltungsangelegenheiten gemacht, der Rechtsweg und die Berufung möglichst eingeschränkt.

In diesen Bahnen hat sich die städtische Baupolitik auch unter Friedrich dem Großen bewegt; die Fürsorge für das städtische Wohnungswesen erfuhr in der zweiten Hälfte seiner Regierung, nach dem 7-jährigen Kriege, sogar noch eine weitere bedeutsame Steigerung, indem der König nunmehr, wie wir noch sehen werden, in denkbar größtem Umfang mit den finanziellen Mitteln des Staates eingriff, den Kommunen große Summen zu Bauzwecken überwies oder direkt auf Staatskosten Häuser aufführen und an die Bürger verschenken ließ.

Durch diese umfassenden Maßregeln wurde das erstrebte Ziel, die Vermehrung der dezimirten Bevölkerung und die Erhöhung ihres Wohlstandes, der „Flor der Städte“ auch erreicht. Von allen Seiten zogen schon unter dem Großen Kurfürsten Einwanderer der verschiedensten Berufe in das gastlich geöffnete Brandenburg. Vertriebene Adlige kamen aus England, Irland und Polen; aus Schlesien und der Lausitz, aus Böhmen und Mähren, aus Piemont, vom deutschen Niederrhein, und vor allem aus Holland strömten zahlreiche Kolonisten in die Kurmark, die teils aus religiösen, teils aus wirtschaftlichen Gründen ihre bisherige Heimat verlassen hatten. Der Hauptstrom jedoch kam, und zwar bereits seit etwa 1670, aus Frankreich, wo schon damals die Bedrückungen der Hugenotten begannen; erhebliche Dimensionen nahm die französische Einwanderung freilich erst nach 1685 mit der Aufhebung des Ediktes von Nantes an, die der Kurfürst mit dem berühmten Einladungsedikt von Potsdam beantwortete, in dem übrigens im Großen und Ganzen nur die in Brandenburg für alle fremden und einheimischen Ansiedler bereits bestehenden Vergünstigungen einheitlich zusammengefaßt werden.

Die Einwanderungs- und Kolonisationspolitik wurde während des ganzen 18. Jahrhunderts fortgesetzt; erst nach dem Tilsiter Frieden ist sie aufgegeben worden. Pfälzer und Schweizer, Salzburger, Böhmen, Württemberger u. a. m. sind im 18. Jahrhundert in Brandenburg-Preußen eingewandert und haben sich teils in den Städten, teils auf dem Lande an-

gesiedelt. Aus den verschiedensten Bestandteilen wuchs so unter der rastlosen Fürsorge staatlicher Sozialpolitik das preußische Volk zusammen, um das der preußische Staatsgedanke, der durch das Gefühl persönlicher Anhänglichkeit an das Königshaus seine charakteristische Färbung erhielt, sein festes einigendes Band schlang.

3. Berlin unter dem Großen Kurfürsten und unter Friedrich I.

Wenden wir uns nunmehr nach dieser kurzen Schilderung des allgemeinen Charakters der Ansiedlungs- und Baupolitik des 17. und 18. Jahrhunderts wieder zu unserer eigentlichen Aufgabe: sehen wir zu, durch welche besonderen Maßregeln die für alle Städte geltenden Vorschriften in Berlin unterstützt wurden und wie sich unter dem Einfluß dieser Politik die Entwicklung der Residenz gestaltete.

Die ökonomische Basis Berlins war im 17. und 18. Jahrhundert ganz überwiegend seine Stellung als Residenz- und Garnisonstadt. Die wachsende und prächtiger werdende Hofhaltung des Großen Kurfürsten und namentlich seines Nachfolgers, die beständige Vergrößerung der Garnison, der langjährige Festungsbau, der Umbau und Ausbau des Schlosses, der schon 1647 begann, aber erst unter Friedrich I. zum Abschluß gelangte: alles das trug direkt und indirekt wesentlich zur Vergrößerung der Stadt bei. Die Zahl der Beamten, Hofleute, Offiziere und Soldaten wuchs, Architekten und Ingenieure, zahlreiche Arbeiter und Handwerker wurden von außerhalb herangezogen, und damit dehnte sich natürlich die einheimische Gewerbethätigkeit, der einheimische Handel aus, die überdies auch von anderer Seite neue Impulse erhielten. Durch die Eröffnung des Müllroser Kanals (1668) wurde der Handel des Elbgebietes mit dem Odergebiet wieder über Berlin geleitet, und Berlin erlangte seine frühere Stellung als Zentrum dieses Durchgangsverkehrs zurück. Mit dem Handel blühte die Schifffahrt wieder auf, und in ihrem Gefolge entwickelte sich auch eine blühende Schiffbau-Industrie, an deren Sitz noch heute der Name der Uferstrecke „Schiffbauerdamm“ erinnert.

Unter den fremdländischen Einwanderern, die sich in Berlin niederließen, standen anfänglich die Holländer voran. Eine Reihe österreichischer Judenfamilien fand 1671 Aufnahme in Berlin. Im selben Jahre kamen auch die ersten französischen Einwanderer; 1672 erhielten sie die Erlaubnis zur Errichtung einer französischen Kirche, zu der 5 Jahre später (1677) bereits 100 Familien und 3 Prediger gehörten, sodaß die französische Gemeinde schon damals mindestens 5—600 Köpfe umfaßt haben muß. In den folgenden Jahren schwoll sie immer mehr an; und die Unterbringung der zahlreichen Einwanderer, denen nach dem Edikt von Potsdam miet-

freie Wohnung (auf 4 Jahre) besorgt werden mußte, wird namentlich in den ersten Jahren für die Berliner Verwaltung eine recht schwierige Aufgabe gewesen sein. Wandten sich doch etwa $^2/_5$ aller eingewanderten französischen Réfugiés, die überhaupt überwiegend städtischen Berufen angehörten, allein nach der Hauptstadt; 1697 wurden in Berlin 4292, 1703 sogar 5689 Angehörige der französischen Kolonie gezählt, unter denen überdies die ziemlich zahlreichen Angehörigen des Militärstandes nicht enthalten sind; annähernd $^1/_6$ oder $^1/_7$ der Gesamtbevölkerung Berlins waren damals Franzosen.

Die große Bedeutung der Réfugiés für die Fortschritte des gewerblichen Lebens in Berlin, namentlich für den Aufschwung der Wollen- und Seidenfabrikation, der Lederindustrie, der Gold- und Silberverarbeitung wie überhaupt aller Gewerbe, die dem Luxus und verfeinerter Lebenshaltung dienten, ist hinreichend bekannt und braucht hier nicht weiter geschildert zu werden. Erwähnt sei nur noch, daß auch der Gemüse- und Gartenbau unter dem Einfluß der Réfugiés große Fortschritte machte; zahlreiche französische Gärtner siedelten sich in den Vorstädten von Berlin und in den umliegenden Dörfern an.

Die Rücksicht auf die Zunahme der Bevölkerung führte schon in den Friedensjahren, die dem Frieden von Oliva (1660) folgten und die der eifrigen Fürsorge für die innere Politik gewidmet waren, zur ersten systematischen Erweiterung der Stadt. Der in die neue Umwallung einbezogene Werder, der wohl schon im 15. Jahrhundert in den Besitz des Kurfürsten gekommen war und auf dem sich bereits seit 1631 einzelne Hofbediente angebaut hatten, wurde von 1660 an planmäßig besiedelt; Straßen wurden abgesteckt, Baustellen vermessen und an Baulustige gegen einen jährlichen Grundzins von 3 Silbergroschen für die Quadratrute ausgethan. Der Grundzins war die einzige direkte Abgabe der neuen, von allen übrigen Lasten gänzlich befreiten Ansiedler[1]). Sehr rigoros eingetrieben wurde er nicht, in manchen Fällen sogar ganz erlassen. Er floß anfänglich in die kurfürstliche Hofkasse. Hofbeamte führten auch zunächst die Verwaltung der 1662 zur Stadt erhobenen Gemeinde Friedrichswerder. Erst 1669 wurde ein Magistrat eingesetzt, dem auch der Grundzins zur Bestreitung der kommunalen Ausgaben überwiesen wurde. Die eigenen Einnahmen der Gemeinde reichten aber nicht aus, sodaß sich der

---

1) Die faktisch vorkommenden Grundzinse bewegten sich meist nach der Größe der Grundstücke zwischen 2 und 8 Thalern. Die Belastung war relativ gering, wie folgende Zahlen darthun: ein kleines Haus, das 2 Thaler Grundzins gab, wurde mit 700, ein größeres ($8^1/_4$ Thaler Grundzins) später mit 3300 Thalern verkauft; der Grundzins stellte sich danach also auf etwa 3 pro Mille vom Wert des Hauses.

Kurfürst zu Zuschüssen aus der Akzisekasse genötigt sah. Der Anbau des Friedrichswerder schritt schnell vorwärts, da auch hier der Grundsatz des Heimfalles unbenutzter Baustellen praktisch angewendet wurde, aus dem Jahre 1675 haben wir ein Edikt, in dem der Kurfürst dem Magistrat die Subhastation aller unbenutzten Baustellen befahl. Schon 1680 war der Friedrichswerder vollständig bebaut.

Mit der äußeren Erweiterung der Stadt liefen polizeiliche Reformen parallel, für die in gleicher Weise sanitäre wie ästhetische Rücksichten maßgebend waren. Schon 1660 erging eine Gassenordnung, die jedem Hausbesitzer die Verpflichtung auferlegte, die Straße vor seinem Hause bis zur Mitte des Fahrwegs zu pflastern; auch für die Reinlichkeit der Straße sollte Sorge getragen, „alle Schweinekoven, Ställe u. dgl., so einigen foetorem oder Stanck geben konnten, sollen von der öffentlichen Gasse weggeschaffet werden".

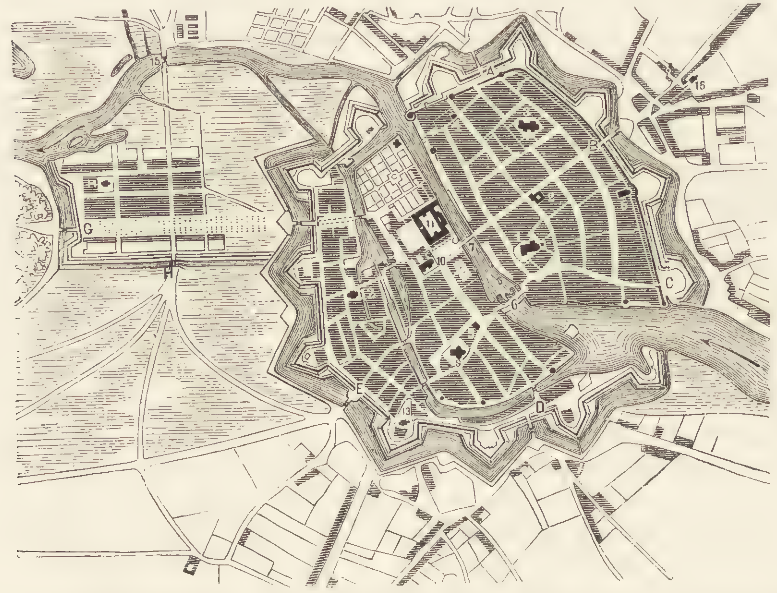
Diese Bestimmungen blieben jedoch auf dem Papier stehen, augenscheinlich weil der Berliner Magistrat ihre Durchführung nur saumselig betrieb. Erst in den 80er Jahren, in der zweiten Friedensperiode nach St. Germain, setzte der Kurfürst, der mittlerweile die hauptstädtische Polizei ganz in seine Gewalt bekommen und sich die nötigen Verwaltungsorgane geschaffen hatte, ihre Ausführung durch. Die Straßen wurden sämtlich gepflastert und durch Laternen beleuchtet; ein regelmäßiges Abfuhrwesen wurde eingerichtet, das besondere Gassenmeister besorgten. Scheunen wurden nicht mehr innerhalb der Ringmauer geduldet, die Schweinekoven von der Straße verbannt, schließlich das Halten von Schweinen in der Stadt selbst überhaupt verboten, Maßregeln, die viele Ackerbürger und Viehzüchter, sowie kleine Leute, die auf die Schweinehaltung nicht verzichten wollten, zur Uebersiedlung in die Vorstädte veranlaßten; das Feuerlöschwesen wurde verbessert, alle Stroh- und Schindeldächer, alle hölzernen und lehmenen Schornsteine allmählich beseitigt. Auch der Plan, von neuem eine Wasserleitung anzulegen, wie sie schon unter Johann Georg bestanden hatte, tauchte auf, wurde aber wegen seiner Kostspieligkeit wieder fallen gelassen.

Nach Ausbau des Werders wandte sich die Bauthätigkeit hauptsächlich der ihm westlich vorgelagerten Neustadt zu, die bald den Namen Dorotheenstadt erhielt. Hier vollzog sich der Anbau unter noch günstigeren Bedingungen als auf dem Friedrichswerder.

Der Kurfürst hatte 1670 seiner zweiten Gemahlin Dorothea die Meierei im Tiergarten samt dem zugehörigen, aber infolge des Festungsbaues schon größtenteils abgeholzten vorderen Tiergarten zu lebenslänglichem Nießbrauch geschenkt. Da das Land sich zum Ackerbau schlecht eignete, so entschloß sich die Kurfürstin, es durch Verwandlung in Bauland finanziell etwas vorteilhafter zu benutzen; die beginnende französische Ein-

wanderung dürfte den Anstoß zu ihrem Entschluß gegeben haben. Bodenwucher hat sie freilich nicht getrieben, wenn sie auch ihre ziemlich mageren Einkünfte vermehren wollte, und übrigens auch keine nennenswerten pekuniären Vorteile erzielt.

Schon 1673 ließ sie einen Bebauungsplan aufstellen, die Grundstücke abmessen und an Baulustige gegen einen Grundzins von nur $1^1/_2$ Silbergroschen für die Quadratrute, also um die Hälfte billiger als auf dem



A Spandauer Thor. B Georgenthor. C Stralauer Thor. D Köpenicker Thor. E Leipziger Thor. F Neues Thor. G Thor an der Tiergartenbrücke. H Thor an der Potsdamer Brücke. 1 Nikolaikirche. 2 Berlinisches Rathaus. 3 Marienkirche. 4 Heilige Geistkirche. 5 Klosterkirche. 6 Mühlendamm. 7 Lange Brücke. 8 Petrikirche. 9 Kölnisches Rathaus. 10 Domkirche. 11 Kurfürstliches Schloß. 12 Friedrichswerder'sches Rathaus. 13 Gertrandtenkirche. 14 Dorotheenstädtische Kirche. 15 Dorotheenstädtische Brücke. 16 Georgenkirche.

Plan 2.

Berlin nach Ausführung der Befestigung im Jahre 1685 (nach dem La Vigne'schen Plan).

Friedrichswerder, austeilen. Für ein großes Grundstück von 72 Quadratruten — in dieser stattlichen Größe wurden die Grundstücke anfänglich vielfach ausgemessen — hatte man also einen jährlichen Grundzins von nur 4 Thalern und 12 Silbergroschen zu zahlen. Der neuen Ansiedlung wurde schon 1674 durch besonderes Edikt des Kurfürsten über die übliche 10-jährige Baufreiheit hinaus dauernde Befreiung von Einquartierung, Servis, Wachtdienst 2c. zugesichert; außerdem erhielten die Neuanbauenden auch hier Bauholz „an einem bequemen Orte" unentgeltlich angewiesen.

Die Jurisdiktion in der neuen Gemeinde, die von Anfang an mit städtischen Freiheiten ausgestattet wurde, stand der Kurfürstin als Grundherrin zu, wie auf dem Werder dem Kurfürsten selbst auf Grund derselben Eigenschaft; überhaupt hatten beide neuen Gründungen den mittelalterlichen Charakter grundherrlicher Mediatstädte oder landesfürstlicher Privatstädte. Auch der Grundzins trägt noch durchaus mittelalterlichen Charakter: er war ebenso Rekognitionszins zur Anerkennung des Obereigentums wie ein Steuerbeitrag zur Bestreitung der städtischen Verwaltungskosten, also zugleich privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Natur. Da er sehr bald dem Magistrate beider Städte überwiesen wurde, so verlor er innerlich den privatrechtlichen Charakter vollständig und nahm die Natur einer Kommunalsteuer an; ein eigentlicher Kaufpreis im privatrechtlichen Sinne wurde also in beiden neuen Gemeinden für den Grund und Boden überhaupt nicht bezahlt. Wollte man aber trotzdem den Grundzins zur Berechnung des Bodenwertes verwenden, so würde man auf der Basis des damaligen Zinsfußes von 6 Proz. auf einen Bodenpreis von 1 Thaler für die Quadratrute in der Dorotheenstadt, von 2 Thalern auf dem Friedrichswerder kommen.

Die Dorotheenstadt lag außerhalb der eigentlichen Festungswerke, erhielt aber im Süden und Westen Wall und Graben, der sich etwa im Zuge der heutigen Behren- und Schadowstraße erstreckte, während sie im Norden von der Spree begrenzt wurde. Sie wurde der Länge nach von einer Linden-Allee durchschnitten, der heutigen Straße „Unter den Linden", deren erster Baum von der Kurfürstin selbst gepflanzt worden sein soll; die übrigen Straßen waren als Nebengassen zu dieser Hauptstraße gedacht, was sich noch heute in den Engpässen der Friedrich- und Charlottenstraße ausprägt, die ja damals nur kleine, zum Wall (Behrenstraße) führende Gäßchen waren.

Der Anbau der Dorotheenstadt begann auf der Nordseite; er schritt, durch den Krieg mit Schweden unterbrochen, nur langsam vorwärts. Eine Anzahl von Baustellen wurde ganz umsonst ausgethan, der Grundzins für alle übrigen mehrfach, so 1678, 1679—1681 erlassen. Erst von 1682 an wurde der Grundzins einigermaßen regelmäßig bezahlt; 1 Groschen für die Quadratrute kam an die Kurfürstin, 6 Pfennig wurden für die Verwaltung der Stadt verwendet. Dafür griffen aber schon von 1683 an die oben erwähnten allgemeinen Bestimmungen über Rückerstattung von 15 Proz. der Baukosten in Form der Anrechnung auf die Akzise platz. Dabei scheint sich später die Praxis herausgebildet zu haben, daß man dem Ansiedler die Wahl zwischen der zeitweiligen Akzisefreiheit oder 10-jährigen Befreiung vom Grundzins ließ.

Das rasche Aufblühen der Dorotheenstadt fällt in die 80er Jahre und wurde hauptsächlich durch die französische Einwanderung veranlaßt.

Namentlich die vornehmeren Franzosen wandten sich mit besonderer Vorliebe dem Lindenviertel zu, das schon damals seinen vornehmen Charakter und den bezeichnenden Namen „le quartier des nobles“ erhielt.

Nach dem Tode ihres Gemahls trat Dorothea die Dorotheenstadt an ihren Stiefsohn ab. Friedrich III. setzte 1690 einen besonderen Magistrat ein, dem wie auf dem Friedrichswerder der Grundzins überwiesen wurde. Der Kurfürst zog von beiden Städten wie von Berlin und Köln nur die Akzise; ein direkter Vorteil war also der Hofkasse durch die Gründung der beiden grundherrlichen Privatstädte nicht erwachsen; er hatte deshalb auch kein Interesse daran, sie in dieser Eigenschaft zu erhalten.

Wohnhäuser gab es 1691 in der Dorotheenstadt nördlich der Linden 149, die zusammen 315 Thaler Grundzins — also im Durchschnitt jedes nur etwa 2 Thaler — und südlich der Linden 22, die zusammen 73 Thaler Grundzins entrichteten. Der neue Stadtteil war also bereits zum größten Teil bebaut; trotzdem muß es damals noch ziemlich wüst im „Quartier des nobles“ ausgesehen haben, da der Kurfürst sich zu einer Verordnung gezwungen sah, man solle doch endlich die Misthaufen vor den Häusern auf beiden Seiten der Linden fortschaffen und nicht mehr dulden, daß die Schweine den Mittelgang der Allee aufwühlten.

Auch in der Altstadt selbst fanden in den 80er und 90er Jahren Erweiterungen statt: Das Terrain an der alten Stadtmauer wurde sowohl auf der berlinischen wie auf der kölnischen Seite vom Kurfürsten als Bauland an Baulustige verschenkt, wobei die Stadtmauer teils niedergerissen, teils als Rückwand für die neuen Häuser benutzt wurde. Auf der kölnischen Seite wurde außerdem noch die alte städtische Ziegel- und Kalkbrennerei beseitigt, sodaß hier ein ganz neuer Stadtteil, Neu-Köln, der aber keine kommunale Selbständigkeit erhielt, angelegt werden konnte. Die Baustellen wurden von 1680 an auf Befehl des Kurfürsten vom Rat von Köln „um ein billiges“ an die Baulustigen ausgeteilt, die einen mäßigen Grundzins an die Stadtkasse zu zahlen hatten. Da manche Leute mit dem Beginn des Baues zögerten, so erging schon 1681 ein kurfürstlicher Befehl, ihnen die Baustellen wieder abzunehmen, falls sie nicht innerhalb von 4 Wochen wirklich mit dem Bau begönnen. 1690 wurde der neue Stadtteil — und zwar wieder auf Betreiben des Landesherrn — erweitert, indem der kölnische Rat angewiesen wurde, einen großen Privatgarten „in eine Taxe zu bringen und solche billig zu behandeln“ d. h. also ihn in einem sehr vereinfachten Enteignungsverfahren zu erwerben und ihn an die Bürger zu Baustellen auszuthun.

Weder Neu-Köln noch die Dorotheenstadt waren vollständig bebaut, als sich Friedrich III. sofort bei Antritt seiner Regierung zu einer weiteren Neugründung, die seinen Namen tragen sollte, entschloß. Schon

im August 1688 beauftragte der Kurfürst den späteren Erbauer des Zeughauses, den hervorragenden Architekten Ingenieur Nehring, den Hofbaumeister Schmidt und die Geheimen Räte von Danckelmann und Grumbkow, also eine Kommission, die aus den tüchtigsten Sachverständigen und den höchsten Beamten bestand mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den neuen Stadtteil „Friedrichsstadt". Ein Teil des Terrains befand sich schon im kurfürstlichen Besitz; das übrige Land wurde den kölnischen Hufenbesitzern teils freihändig abgekauft, teils (wie in Neu-Köln) nach der Taxe der kurfürstlichen Beamten zum Garten- und Ackerwert bezahlt und einfach in den Besitz des Kurfürsten genommen. Irgendwelche prinzipiellen Schranken des Enteignungsrechts kannte die Zeit ja überhaupt nicht. Wie kurzen Prozeß man aber damals auch bei der Taxirung der Grundstücke machte, dafür liefern die Vorgänge beim Festungsbau zahlreiche Beweise[1]; und dieselbe Rücksichtslosigkeit finden wir auch in einer späteren Ordre Friedrich Wilhelms I., der 1729 den Preis für das 825 Quadratruten große Terrain des heutigen Gendarmenmarktes, für das die Besitzerin ursprünglich 1000 und dann 600 Thaler verlangt hatte, einfach auf $206^{1}/_{4}$ Thaler festsetzte, wobei also die Quadratrute nur mit 6 guten Groschen, der Morgen des damals schon mitten in der Stadt belegenen Terrains nur mit 45 Thalern bewertet wurde. In seiner Kabinetsordre erklärte der König ausdrücklich: falls gütliche Einigung nicht stattfindet, „werden Wir den Preis billig mäßig selbst determiniren, da dann Proprietarii sich selbst zu imputiren, wenn sie damit zufrieden zu sein nicht Ursache genug zu haben glauben wollten"[2].

Bei Anlage der Friedrichsstadt wurde mit dem bisherigen aus dem Mittelalter übernommenen System der Aufrechterhaltung eines grundherr-

1) So hatte der Propst von Berlin den jährlichen Ertrag seines ihm weggenommenen Gartens auf 25 Thaler angegeben; die Taxatoren legten aber nur einen Jahresertrag von 7 Thalern der Entschädigung zu Grunde. Eine genaue Schadenabschätzung fand überhaupt nur relativ selten statt. Manche Expropriirten erhielten einfach irgend eine andere willkürlich bemessene naturale Entschädigung, einen Acker oder eine Wiese, eine Baustelle in der Stadt, Bauholz und Kalksteine, ein jährliches Getreidedeputat, einen verlassenen Kossätenhof u. dgl. m. Einem Bittsteller wurde eine Entschädigung von 150 Thalern nur bewilligt, „in Ansehung, daß Supplikant ein notdürftiger Mann ist", einem anderen gab man 50 Thaler, „weil Supplikant darum eine Reise anhero gethan."

2) Sogar noch 1763 wurde der St. Georgengemeinde ihr Kirchhof in der Alexanderstraße ohne jede Entschädigung zum Zweck des Kasernenbaues von der Militärverwaltung einfach weggenommen; dabei soll der Königl. Landbaumeister Boumann — nach einer allerdings nicht sicher verbürgten, aber immerhin bezeichnenden Erzählung — kurzweg erklärt haben: „die Kirche habe kein Recht zu dem Platze, da aller Grund und Boden der Stadt dem Könige zustehe".

lichen Obereigentums vollständig gebrochen; die Baustellen wurden gänzlich umsonst und zu freiem Eigentum an Baulustige abgegeben und keinerlei Grundzins weiterhin verlangt. Außerdem wurden ihnen Holz, Kalk und Steine geschenkt und ihnen überdies auch hier 15 Proz. (bei Brauhäusern, deren es ziemlich viele gab, sogar 30 Proz.) der aufgewandten Baukosten von der Akzisekasse bar ausgezahlt.

Der Anbau begann in den an den Friedrichswerder und die Dorotheenstadt anstoßenden Straßen. Anfangs durfte niemand nach Willkür bauen, sondern mußte sich streng nach den vom Baumeister Nehring gefertigten oder gebilligten Zeichnungen richten. Schon 1695 waren etwa 300 Häuser vorhanden; 1701 war der Anbau bis zur Leipziger und Jerusalemer Straße vorgeschritten. Auch der Wall und Graben zwischen Dorotheenstadt und Friedrichstadt wurde jetzt durch Anlage der Behrenstraße beseitigt. Die Straßen wurden von vornherein bis zur Mauer- und Junkerstraße abgesteckt, aber erst unter Friedrich Wilhelm I. wurde dieser weite Rahmen vollständig mit Häusern ausgefüllt. Der Bebauungsplan der Friedrichsstadt muß als mustergiltig bezeichnet werden; keines der später entstandenen Viertel Berlins ist nach einem auch nur annähernd so trefflichen Bebauungsplan errichtet worden (Plan 4 S. 54).

Eine eigene Kommunalverfassung erhielt die Friedrichsstadt nicht; sie wurde vielmehr mit dem Friedrichswerder zu einer Gemeinde vereinigt; da die Friedrichsstädter im Gegensatz zu den Werderanern keinen Grundzins zahlten, so beschränkten sich die Gemeindeeinahmen auf die Erträge der Besteuerung des im Orte selbst gebrauten Bieres (Ziese) wie des eingeführten Bieres und Weines (Einlagegeld).

In diese Zeit allgemeinen Aufschwunges der Stadt fällt auch die rasche Erweiterung der alten berlinischen und kölnischen Vorstädte, die 1640/41 niedergebrannt, später aber großenteils wieder aufgebaut worden waren. Die Entfernung der Scheunen und Schweineställe aus der inneren Stadt veranlaßte — wie erwähnt — viele Leute zum Verkauf ihrer Häuser in der Stadt und zur Uebersiedlung in die Vorstädte, wo ihnen auf kurfürstlichen Befehl Baustellen angewiesen wurden. Außerdem ließen sich auch die französischen Gärtner ziemlich zahlreich in den Vorstädten nieder, die bis ins 19. Jahrhundert hinein noch ein stark ländliches Gepräge trugen, viele Wirtschaftshöfe und große Viehställe enthielten, auch noch weite Ackerflächen aufwiesen, im Uebrigen aber durch die zahlreichen und ausgedehnten Gärten und eine stattliche Reihe von Landhäusern wohlhabender Berliner einen sehr freundlichen Eindruck machten.

Die Entwicklung der Vorstädte läßt sich nicht so genau, wie die der inneren Stadt verfolgen; immerhin sind auch hier wenigstens die wichtigsten Thatsachen bekannt.

Besondere Vergünstigungen über das allgemeine Bauprämiensystem hinaus — wie die Friedrichsstadt — scheinen die Vorstädte nicht erhalten zu haben; wenigstens habe ich in den Quellen darüber nichts finden können. Für die Beschaffung des erforderlichen Baulandes, das teils unentgeltlich, teils gegen geringe Entschädigung abgegeben wurde [1]), sorgte die landesherrliche Regierung im Großen und Ganzen in derselben Weise, wie in den übrigen Stadtteilen.

Leider wurden die Vorstädte nicht nach einem sorgfältig erwogenen Bebauungsplan angelegt, wie Friedrichswerder, Dorotheenstadt und Friedrichsstadt, sondern sie entstanden im Anschluß an die vorhandenen Landstraßen, zu verschiedener Zeit und in ziemlich willkürlicher Weise; ein Blick auf dem Stadtplan zeigt ein Straßengewirr, das sich sehr unvorteilhaft von den schönen Plane der Friedrich- und Dorotheenstadt abhebt. Auch die auf dem Terrain der später geschleiften Festungswerke angelegten Straßen sind in keiner Weise organisch weder mit der Innenstadt noch mit den Vorstädten verbunden worden; hier ist es erst neuerdings gelungen, mit den größten Kosten die schlimmsten Uebelstände zu beseitigen und ein etwas besser gegliedertes Straßennetz zu schaffen, ohne daß jedoch eine wirklich durchgreifende Verbesserung erreicht worden wäre.

Werfen wir zunächst einen Blick auf die Entwicklung der kölnischen oder köpenicker Vorstadt, der heutigen Luisenstadt, die im Norden von Köln, im Westen von der Friedrichstadt begrenzt wurde.

Hier hatte sich schon vor aller planmäßigen Parzellirung eine Reihe von Gärtnern und Landwirten angesiedelt. Schneller nahm die Bevölkerung zu, als Friedrich III. im Anschluß an die Parzellirungen in der Friedrichstadt auch in der kölnischen Vorstadt, an der Lindenstraße, Baustellen abstecken und jedenfalls unter denselben Bedingungen vergeben ließ. 1694 folgte die Errichtung einer Kirche, der heutigen Luisenstadtkirche [2]), in der Alten Jakobstraße. Im Ganzen entwickelte sich aber die kölnische Vorstadt nur langsam, da sich die Bauthätigkeit in der Folgezeit hauptsächlich der Friedrichstadt zuwandte. Die Bebauung beschränkte sich während des 18. Jahrhunderts in der Hauptsache auf die Jakobstraße und die Anfänge

---

1) Zum Teil wurde Grundzins bisweilen mit einer kleinen Anzahlung gegeben, der später gewöhnlich abgelöst wurde; zum Teil wurden die Baustellen aber auch gleich bar bezahlt.

2) Den großen Kirchhof hatte die Gemeinde 1686 für 250 Thaler gekauft; da sie sehr arm war, parzellirte sie ihn zum Teil und verkaufte ihn zu Baustellen; hierbei wurden 12 Baustelleu für je 60, 7 andere für je 36 und 1 Baustelle von 22 Quadratruten für 30 Thaler verkauft. Aber selbst bei der Bewilligung dieser gewiß nicht hohen Preise dürfte der kirchliche Eifer der Käufer mitgewirkt haben.

ihrer Querstraßen, sowie auf einzelne Gebäude an der Köpenicker Straße. Der größte Teil des Gebiets der heutigen Luisenstadt befand sich noch zur Mitte des 19. Jahrhunderts unter dem Pfluge; es war das Hufenland der kölnischen Ackerschaft, das nur von einer einzigen Straße, dem Rixdorfer Weg (heute Dresdener Straße), durchschnitten wurde.

Trotzdem ließ Friedrich Wilhelm I. das ganze große Gebiet mit einem Walle umziehen, deren Linie durch die Punkte Oberbaum= — Schlesisches= — Kottbuser= — Hallisches Thor gegeben ist; von dort lief sie, Friedrichstadt und Dorotheenstadt abschließend, im Zuge der heutigen Königgrätzer Straße, nur vom Leipziger und Brandenburger Thor durchbrochen, zum Unterbaum, der heutigen Kronprinzenbrücke, wo sich die Umwallung auf der Nordseite der Spree an sie anschloß, die wieder bis zum Oberbaum reichte[1]).

Die Errichtung der Stadtmauer erfolgte in erster Linie zum Zweck der sicheren Akziseerhebung, in zweiter Linie zur Verhütung der Desertion von Soldaten. Alles, was außerhalb der Ringmauer lag, war der Akzise nicht unterworfen. Da die Zahl der Thore ziemlich begrenzt war und sie überdies nachts geschlossen wurden, so brachte die Stadtmauer zahlreiche Erschwerungen des Verkehrs mit der Umgegend mit sich, von denen wir uns heute nur schwer eine Vorstellung machen können.

Die berlinischen Vorstädte lagen zum Teil auf ursprünglichem Allmendeland (vergl. S. 16), das aber schon im 16. Jahrhundert auf nicht recht aufgeklärte Weise großenteils in den Besitz des Kurfürsten oder in Privatbesitz übergegangen war. Weitere große Flächen waren zum Festungsbau verwendet worden, der auch die Veranlassung zu einer völligen Umgestaltung des bisherigen Straßen= und Wegenetzes und zur Vergrößerung des kurfürstlichen Besitzes gegeben hatte; nur ein ziemlich geringer Teil des Allmendelandes war in städtischem Besitz geblieben.

Die ältesten Niederlassungen in den Berliner Vorstädten befanden sich vor dem neuen Georgenthor, also in der Nähe des heutigen Alexanderplatzes, der Neuen König= und der Landsberger Straße, wo sich schon im 13. Jahrhundert das Spittel und die Kapelle von St. Jürgen erhoben, die übrigens keinen eigenen Pfarrer hatte, sondern von der Nikolaikirche verwaltet wurde. Hier entstanden schon während des Festungsbaues eine Reihe weiterer Häuser, da der Kurfürst einen Teil seines Besitzes von vornherein zu Baustellen austhun ließ. Schon 1689 war ihre Zahl so gewachsen, daß ein Neubau der Kapelle von St. Georg und die Anstellung eines eigenen Predigers[2]) notwendig wurde.

---

1) Vergl. den Stadtplan 5 am Ende des 6. Abschnittes dieses Kapitels.

2) Der erste Prediger der sehr armen Kirche hatte neben naturalen Emolumenten 80 Thaler bares Gehalt und 20 Thaler für die Wohnungsmiete; dasselbe Einkommen und dasselbe Mietgeld hatte auch der Prediger der gleichzeitig ge=

Der Stadtteil bekam den Namen Georgenstadt, den Friedrich III. nach Annahme der Königskrone in Königsstadt umwandelte, weil er durch das bisherige Georgenthor (Königsthor) seinen Einzug als König gehalten hatte.

Der Anbau wurde 1691 zeitweilig unterbrochen, da der Kurfürst den weiteren Ausbau der Vorstädte verbot, um die Besiedlung der Friedrichsstadt zu beschleunigen. Das Verbot wurde jedoch sofort wieder außer Kraft gesetzt, da man andernfalls die Viehwirtschaften nicht aus der inneren Stadt hätte entfernen können; man beförderte vielmehr sehr bald wieder mit großem Eifer auch den Anbau der Vorstädte. Die kurfürstliche Schäferei (in der Alexanderstraße) wurde in den 90er Jahren parzellirt und an einzelne Baulustige ausgethan. Außerdem gestattete der Kurfürst, wie Fidicin berichtet, 1692 dem Amtsrat Weise, seine zwischen der heutigen Prenzlauer- und Neuen Königsstraße belegene Schäferei zu parzelliren und als Baustellen zu verkaufen, worauf etwa 50 Häuser entstanden. Ueber die Preise der Baustellen konnte ich nichts ermitteln, sie werden sich aber jedenfalls über den Ackerwert nur wenig erhoben haben, und wie niedrig dieser Betrag damals war, zeigt der Kaufpreis von 52 Thalern (ca. 16 Pfennige die Quadratrute!), den die St. Georgen-Gemeinde 1693 für den 5 Morgen großen Kirchhofsacker bezahlte, auf dem sich jetzt die Kaserne des Alexander-Regiments erhebt[1]).

Vor dem Spandauer Thor wurde das erforderliche Bauland durch die Parzellirung eines größeren, der jeweiligen Kurfürstin zum Nießbrauch überwiesenen Vorwerkes geschaffen, mit der schon die Kurfürstin Dorothea begonnen hatte und die von Sophie Charlotte energisch fortgesetzt wurde. Die Kurfürstin behielt nur den Vorwerksgarten (später Schloß Monbijou) zurück, alle übrigen Ländereien — etwa das Terrain der heutigen Oranienburger-, Friedrich-, Artillerie-, Ziegel-, Johannis- und Kalkscheunenstraße — veräußerte sie als Bauland gegen Grundzins, der übrigens von den Hausbesitzern schon 1704 durch gemeinsame Zahlung von 100 Thalern ganz abgelöst wurde.

Die angrenzende Gegend der Rosenthaler Straße wurde von 1699 an bebaut, Gips-, Weinmeister- und Sophienstraße wurden damals neu angelegt, die Anlage der Straßen und das Parzellirungsgeschäft leitete hier als kurfürstlicher Kommissar der Generalfeldmarschall von Barfuß in

---

gründeten Luisenstädtischen Kirche. 20 Thaler scheint also der Mietpreis einer geräumigen Vorstadtwohnung gewesen zu sein. Zum Vergleich sei mitgeteilt, daß 1692 die Prediger der Kirche auf dem Friedrichswerder 300 bezw. 200 Thaler Gehalt und je 60 Thaler Hausmiete erhielten.

1) Es ist das der Kirchhof, welcher der Gemeinde, wie oben erwähnt, 1763 einfach fortgenommen wurde. Der heutige Wert des Terrains dürfte sich auf 2—3 Millionen stellen.

Gemeinschaft mit dem Berliner Magistrat. Ungefähr zur selben Zeit wurde die Alte Schönhauser- und die Dragonerstraße bebaut, wo der Magistrat die Baustellen seit 1688 austeilte. Wenig später entstanden auch die August- und die Kleine Hamburger Straße, wo die Armenverwaltung das um den Koppe'schen Armenkirchhof (heutigen Koppenplatz) herumliegende Terrain parzellirte und gegen einen in die Armenkasse fließenden Grundzins austeilte; schon 1708 waren hier sämtliche Baustellen vergeben. Alle diese Straßenzüge wurden als Spandauer Vorstadt (auch Sophienstadt) zusammengefaßt, die 1712 in der Sophienkirche einen eigenen kirchlichen Mittelpunkt erhielt.

An einer dritten Stelle, vor dem Stralauer Thor, in der sog. Stralauer Vorstadt, kam der ebenfalls in diesen Jahren beginnende Anbau während des ganzen 18. Jahrhunderts nicht weit über die Anfänge hinaus; nur wenige Straßen (Große Frankfurter Straße, Kaiser-, Weber- und Waßmannstraße) wurden — und großenteils auch nur unvollständig — mit Häusern besetzt. Interessant ist, in welcher einfachen Weise im Jahre 1700 die Beschaffung des Baulandes zu beiden Seiten der Frankfurter Straße, die zu einer Allee nach Friedrichsfelde umgewandelt wurde, vor sich ging: der Magistrat erhielt die Weisung, die Baustellen an der Straße in gehöriger Breite und Tiefe ausmessen zu lassen und sie den Baulustigen anzuweisen, „welche dann denen bisherigen Eigentümern, was sie an Aeckern und Wiesen verlieren sollten, vergütigen sollten". Der Vorgang dürfte nicht vereinzelt dastehen, sondern sich öfter in ähnlicher Weise abgespielt haben, wenn der Landesherr oder der Magistrat das nötige Bauland nicht selbst besaßen oder aus irgend einem Grunde keine Lust hatten, es vor der Parzellirung noch besonders zu erwerben.

Eine Grenze wurde der weiteren Ausdehnung der berlinischen Vorstädte 1705 durch die Anlage einer leichten Umwallung — eines Pallisadenzaunes — gezogen, der im großen Bogen und mit einer kleinen nördlichen Ausbuchtung in der Gegend des heutigen Königsthores von der Friedrichsstraße bis zur Frankfurter Straße reichte; der hinter der Umwallung entstandene Straßenzug erhielt den Namen „die Linie", die heutige Linien-, Gollnow- und Weberstraße. Die Austeilung der Baustellen geht hier ebenfalls auf landesherrliche Veranlassung zurück. Ueber diese Grenze ist der geschlossene städtische Anbau im 18. Jahrhundert im Allgemeinen nicht hinausgekommen; die Entwicklung hat sich hier im Wesentlichen darauf beschränkt, daß das ursprünglich weiträumig und unvollkommen bebaute Terrain allmählich dicht mit Häusern besetzt wurde.

Der Pallisadenzaun wurde zwar, wie schon (S. 50) erwähnt, unter Friedrich Wilhelm I. vom damaligen Landsberger Thor aus in östlicher Richtung vorgeschoben — von dort lief er im Zuge der heutigen Pallisadenstraße

zum Frankfurter Thor (jetzt Ecke Fruchtstraße), um alsdann (etwa in der Linie der jetzigen Frucht-, Rüdersdorfer-, Bromberger- und Warschauer Straße) zum Oberbaum hinüberzubiegen — der jenseits der „Linie" belegene Teil blieb aber ebenso wie das Gebiet zwischen der Frankfurter Straße und der Spree (die Gegend der Blumen-, Krauts-, Holzmarktstraße ꝛc.) bis ins 19. Jahrhundert hinein ein großes Gartenland, in dem die wenigen Häuserreihen beinahe verschwanden.

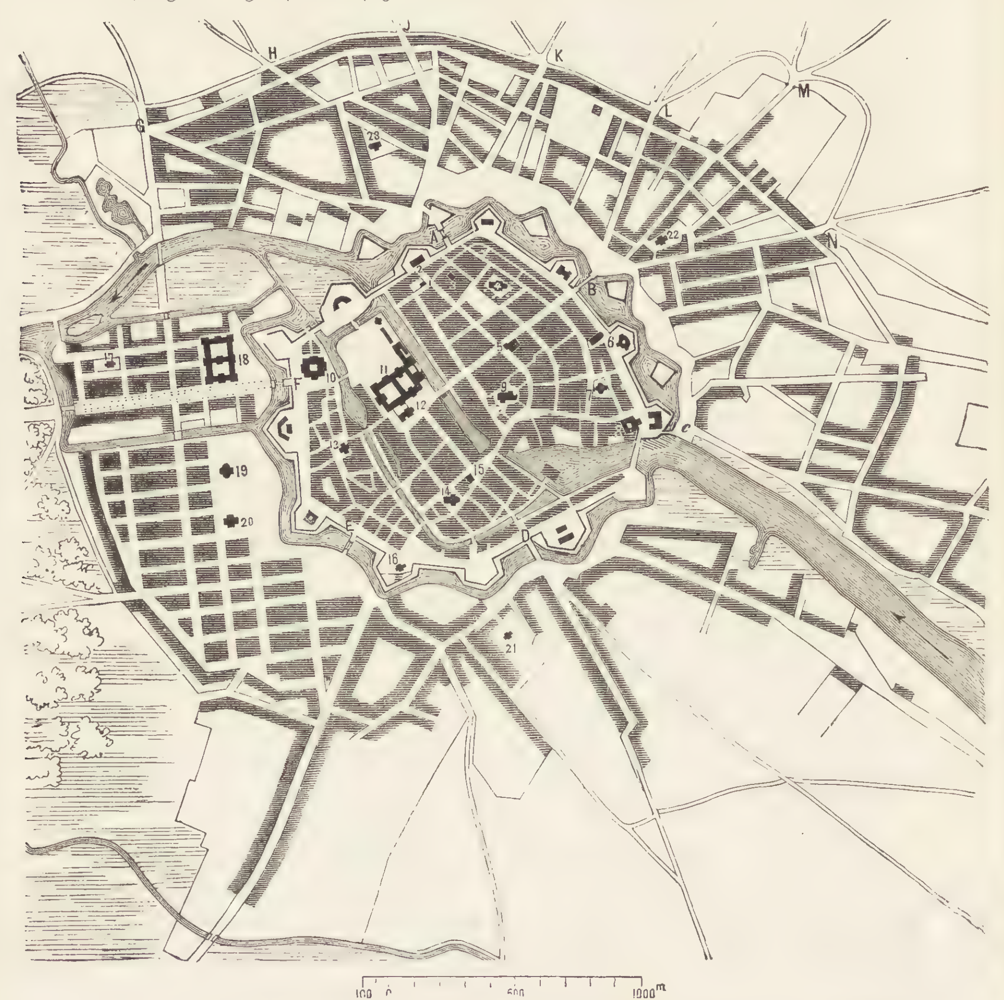
Den westlichen Anschluß an die Spree — den Unterbaum — erreichte die Umwallung vom Oranienburger Thor aus durch die heutige Hannoversche und Charité-Straße. Der Pallisadenzaun hat bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts bestanden, wo er von 1789—1802 durch eine — übrigens zwischen Königs- und Frankfurter Thor bis zur heutigen Friedenstraße vorgeschobene feste Mauer mit schönen Thoren ersetzt wurde, die erst in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts beseitigt worden ist.

Die Umwallung umfaßte auf der Berliner Seite das ganze frühere Allmendegebiet. Jenseits dehnte sich — östlich von der heutigen Brunnenstraße, dem damaligen Wege nach Rosenthal — das unseparirte Hufenland der Berliner Ackerschaft aus (vergl. S. 16); hier fand im 18. Jahrhundert keinerlei Hausbau statt. Der westlich der Brunnenstraße belegene vordere Teil der Stadtheide war am Anfang des 18. Jahrhunderts großenteils abgeholzt und vom Landesherrn als fiskalisches Eigentum in Anspruch genommen worden; und dieses Gebiet wurde schon früh zur Anlage neuer Vorstädte benutzt. Bereits Friedrich I. teilte hier im jetzigen Moabit [1]) Baustellen und Gartenland an französische Kolonisten aus; unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen folgten weitere Ansiedlungen nach.

Ueberblicken wir das Gesamtresultat der bisherigen Entwicklung, die im Jahre 1709 durch die Vereinigung der vier Städte zu einer Gemeinde einen äußeren Abschluß erhielt, so sehen wir, daß die bauliche Erweiterung Berlins sich im Wesentlichen in den 20-jährigen Zeitraum von 1685 bis 1705 zusammendrängt. Vorher wird nur ein kleiner Stadtteil, der Friedrichswerder, neu gegründet und besiedelt; nebenbei füllen sich die Lücken wieder, die der 30-jährige Krieg gerissen hatte (und nach 1705 erscheint sich die Bauthätigkeit wieder stark verlangsamt zu haben). In der Zeit von 1685 bis 1705 dagegen wird die Innenstadt erweitert, werden Dorotheenstadt, Neu-Köln und Friedrichstadt, die drei berlinischen Vorstädte und die köl-

1) Der Name Moabit wird als Spottname erklärt, den die Franzosen der sandigen, unfruchtbaren Gegend gegeben hatten: terre maudite oder terre des Moabites.

nische Vorstadt teils ganz neu angelegt, teils wenigstens erst in größerem Umfang mit Häusern besetzt.



A Spandauer Thor. B Königsthor. C Stralauer Thor. D Köpenicker Thor. E Leipziger Thor. F Neustädter Thor. G Oranienburger Thor. H Hamburger Thor. J Rosenthaler Thor. K Schönhauser Thor. L Prenzlauer Thor. M Bernauer Thor. N Landsberger Thor. 1 Heilige-Geistkirche. 2 Garnisonkirche. 3 Synagoge. 4 Marienkirche. 5 Berlinisches Rathaus. 6 Klosterkirche. In der Bastion: Kadettenhaus (ehemals Hetzgarten). 7 Parochialkirche. 8 Friedrichshospitel. 9 Nikolaikirche. 10 Arsenal. 11 Kgl. Schloß. 12 Domkirche. 13 Friedrichswerder'sches Rathaus. 14 Petrikirche. 15 Kölnisches Rathaus. 16 Gertraudtenkirche. 17 Dorotheenstädtische Kirche. 18 Stall- und Akademiegebäude. 19 Französische Kirche. 20 Deutsche Kirche. 21 Sebastiankirche. 22 Georgenkirche. 23 Sophienkirche.

Plan 4.

Berlin im Jahre 1723.

Während Berlin und Köln vor dem großen Kriege etwa 13—1400, nach dem Kriege etwa 1000 bewohnte Häuser gehabt hatten, war die Gesamtzahl der Wohnhäuser in der Residenz bis 1711 auf 4100 gestiegen, von denen etwa 2500 in der Zeit nach 1685 errichtet worden waren. Die Bevölkerung war von 1654—1685 von 9—10 000 auf 17—18 000 Personen gestiegen; von 1685—1709 erhöhte sie sich auf 55 000 Köpfe, von denen 50 000 auf die Civilbevölkerung, 5000 auf die Garnison entfielen; besonders groß scheint die Zunahme der Bevölkerung im Dezennium von 1695—1705 gewesen zu sein.

Die Verteilung der Einwohner und Häuser über die einzelnen Stadtteile gestaltete sich nach einer Aufnahme von 1709 und 1711 folgendermaßen:

	Häuser (1711)	Einwohner (1709)	Auf ein Haus entfielen Einwohner
Berlin	1017	16 836	16,6
Köln	642	10 652	16,6
Friedrichswerder	269	5 566	20,7
Dorotheenstadt	235	3 983	17,0
Friedrichstadt	615	7 831	12,7
Innere Stadt	2778	44 868	16,2
Berlinische Vorstädte	959	6 888	7,2
Kölnische Vorstädte	370	3 440	9,3
Vorstädte	1329	10 328	7,8
Gesamtsumme	4107	55 196	13,4 [1])
Davon Civilbevölkerung		49 855	12,1
Garnison		5 145	1,3

In den 24 Jahren von 1685—1709 hatte sich also die Bevölkerung mehr als verdreifacht, die Zahl der Wohnhäuser um mehr als 150 Proz. erhöht; in jedem Jahre mußten durchschnittlich mindestens 1600 Personen neu untergebracht[2]), mehr als 100 Wohnhäuser neu errichtet werden; etwa $^1/_{10}$ der Einwohner-, $^1/_{15}$ der Häuserzahl von 1685 kamen in jedem Jahre neu hinzu. Und sicherlich hat es in dieser Zeit Jahre gegeben, in denen für 2—3000 Einwanderer oder für noch mehr Raum geschafft, 2—300 Häuser errichtet werden mußten.

1) Thatsächlich etwa 14 Personen, da die Bevölkerung 1711 etwas größer als 1709 war.

2) Beim Vergleich mit der Gegenwart darf man nicht vergessen, daß die Großstädte im 17. und 18. Jahrhundert sich nur durch Einwanderung, nicht aus sich selbst heraus vermehrten, da die Sterbefälle die Geburten überstiegen; der Bedarf an Wohnungen war also relativ größer als jetzt, wo auch die Großstädte einen ziemlich hohen Geburtenüberschuß haben.

Mißt man diese Entwicklung an der damaligen Größe der Stadt, dem geringen Kapitalreichtum und der bescheidenen Entfaltung des Baugewerbes, so sieht man, daß die Zunahme der Bevölkerung und die Steigerung der Bauthätigkeit in Berlin verhältnismäßig in keiner Weise hinter den Jahren des glänzendsten Aufschwungs im 19. Jahrhundert zurücksteht; und dann lernt man erst die Leistung der damaligen Verwaltung vollauf würdigen, die durch eine planmäßige und umsichtige Baupolitik einen so bedeutenden Bevölkerungszuwachs zum großen Teil in eigenen Häusern unterbrachte und jeder Wohnungsnot und jedem Mietwucher vorzubeugen verstand.

Auch die Anlage der Stadt im Ganzen war eine durchaus rationelle: um eine enger bebaute und mit größeren, mehrstöckigen Häusern besetzte Innenstadt schlang sich ein Kranz von Vorstädten, die weiträumig bebaut waren und meist kleine Häuser enthielten. Die Tabelle (s. oben) spiegelt diese Thatsachen deutlich wieder; sie zeigt auch, daß im Ganzen wohl mindestens noch die Hälfte der Civilbevölkerung in eigenen Häusern wohnte[1]; in den Vorstädten machte die Mietbevölkerung nur einen geringen Bruchteil aus, während sie in der Innenstadt wohl schon auf annähernd $^3/_5$ der gesamten Einwohnerschaft gestiegen war. Der Durchschnittswert eines Hauses stellte sich 1712 auf 800 damalige Thaler, auf den Kopf der Einwohnerschaft entfiel danach ein durchschnittlicher Gebäudewert von 200 M. im heutigen Gelde.

Berlin war am Anfang des 18. Jahrhunderts nicht nur eine der größten, sondern auch eine der schönsten deutschen Städte: darin stimmen alle zeitgenössischen Berichterstatter überein. Schon bei Pufendorf heißt es: „Ac sane Berolinum ornatissimis aedibus ita explendescere coepit, ut veteri facie paulatim obliterata, idem inter pulcherrimas Germaniae urbes haud postremum sibi locum vindicet". Man rühmte das äußere Aussehen der Straßen[2], die Schönheit der Bauwerke, mit denen der Große Kurfürst und Preußens erster König die Residenz geschmückt hatten und von denen hier nur an das Schloß, an das Zeughaus, an Monbijou und an Schlüters unsterbliches Meisterwerk, an das Reiterstandbild des Kurfürsten auf der „langen Brücke" erinnert sei, „Denkmale eines reinen Geschmacks", wie Ranke sie nennt, die noch heute zu Berlins schönsten Zierden gehören.

---

1) Die Familie eines Hauswirtes (einschließlich Gesellen und Dienstboten) kann im Durchschnitt auf 6 Köpfe veranschlagt werden.

2) So 1695 Pizler (Reisebeschreibung durch Deutschland, Holland ꝛc.): „Die Stadt ist an sich selber sehr schön und gleich, fast alle Häuser 3 Stock hoch, breit und fein gepflastert."

4. Die Berliner Verwaltungsorganisation im 18. Jahrhundert.

Die städtische Verfassung und Verwaltung hatte unter der Einwirkung der geschilderten Entwicklung der Residenz einen völlig veränderten Charakter angenommen. Vier Magistrate (Berlin, Köln, Friedrichswerder-Friedrichsstadt und Dorotheenstadt) fungirten als polizeiliche und richterliche Behörden neben einander. Außerdem hatte die französische Kolonie, deren Mitglieder sich über die ganze Stadt verteilten, eine eigene Verfassung erhalten; ein Koloniegericht, über dem dann noch ein Obergericht und als letzte Revisionsinstanz das Tribunal d'Orange thronte, besaß die Gerichts- und Polizeigewalt mit eigenen Vollziehungsbeamten. Der ganze Hofstaat, die fürstliche Beamtenschaft und zahlreiche für den Hof arbeitende Gewerbetreibende waren schon früh — für ihre Person wie für ihren Grundbesitz (Freihäuser)[1]) — von der obrigkeitlichen Gewalt des Magistrats wie von den städtischen Lasten eximirt worden; die Zahl dieser „Eximirten", die teils dem kurfürstlichen Hausvogt oder dem Domänen-Mühlenhof, teils — bei höherem Range — dem Kammergericht unterstanden, war natürlich seit dem Mittelalter beständig gewachsen. Endlich nahm auch die Militärbevölkerung unter dem Gouverneur eine völlige Sonderstellung ein, während sie doch andererseits an zahlreichen Punkten wirtschaftlich mit der Civilbevölkerung aufs engste zusammenhing.

In diesem Wirrwarr sich kreuzender Befugnisse und Kompetenzen konnte nur durch persönliches Eingreifen des Landesherrn als der einzigen Instanz, vor der sich alle beugten, Ordnung geschaffen werden. Schon früh mußten deshalb alle Polizeiverordnungen, die für die ganze Residenz gelten sollten, vom Landesherrn erlassen werden; sein Ausführungsorgan wurde unter dem Großen Kurfürsten der Gouverneur von Berlin, der allmählich die Aufsicht über die ganze Bau- und Straßenpolizei an sich brachte und dem die nötigen Mittel für Beleuchtung, Pflasterung, Straßenreinigung, öffentliche Brunnen 2c. aus der Akzisekasse angewiesen wurden. Die Baupolizei übte er aus in Verbindung mit einer besonderen Baukommission, die schon unter dem Großen Kurfürsten eingerichtet und 1695 neu organisirt wurde, neben ihr wurden jedoch in wichtigeren Fällen, namentlich bei Anlagen neuer Stadtteile, landesherrliche Spezialkommissare eingesetzt. Ebenso kam das Armenwesen, soweit es nicht Sache der Innungen war, ganz unter die Leitung einer besonderen Armen-Kommission, die ebenfalls ihre Mittel aus der Akzisekasse erhielt, während die Stadtgemeinde bald

1) Der Inhalt der Freihausprivilegien, ihr Alter und ihre Entstehungsursache war sehr verschieden; die Frage kann aber hier nicht genauer erörtert werden.

keinerlei Zuschüsse mehr leistete. Auch das Einquartierungs- und Servis-wesen wurde unter die Aufsicht des Gouverneurs gestellt, neben dem dann auch der Kommissar der Akziseverwaltung einen großen Einfluß auf die städtische Polizei, namentlich auch auf die Markt- und Gewerbepolizei erlangte.

Eine wesentliche Vereinfachung erfuhr die komplizirte städtische Verwaltung im Jahre 1709 durch die „Kombinirung derer rathäuslichen Kollegien", durch die Berlin eine einheitliche Gemeinde wurde. An die Stelle der bisherigen 17 Bürgermeister und 48 Ratsherren traten 4 Bürgermeister, 2 Syndici, 3 Kämmerer und 10 Ratsherren, die die Verwaltung der Gesamtstadt wie bisher unter Aufsicht des Gouverneurs und des Steuerkommissars führen sollten. Im folgenden Jahre wurde dann auch an Stelle der bisherigen 6 einzelnen Richter ein Stadtgericht unter Vorsitz eines Bürgermeisters geschaffen, neben dem aber die Sondergerichte (Koloniegericht, Hausvogtei und Mühlenhof) unverändert weiter bestehen blieben.

Friedrich Wilhelm I. und Friedrich der Große vollendeten die Umgestaltung der städtischen Verwaltung, die ich — der übrigen Darstellung vorausgreifend — im Zusammenhang kurz skizziren will.

Die Befugnisse der Sondergerichte wurden 1742 sehr wesentlich eingeengt, indem nunmehr Gerichtsgewalt und Polizeigewalt begrifflich getrennt und die Entscheidung aller Polizeisachen einem besonderen Polizeidirektor übertragen wurde, dem man überhaupt die ganze Polizeiverwaltung unterstellte. Damit verlor auch der Gouverneur einen großen Teil seiner bisherigen Befugnisse, obwohl er thatsächlich einen erheblichen Einfluß behielt und in häufigen Reibereien mit dem Polizeidirektor zur Geltung brachte. Die Baupolizei wurde ihm sogar ausdrücklich belassen; nur übte er sie jetzt gemeinschaftlich mit dem Polizeidirektor aus.

Der erste Polizeidirektor von Berlin, der Geheime Kriegsrat Kircheisen, wurde 1747 infolge der Neuordnung der Stadtverfassung unter dem Titel „Stadtpräsident" zugleich oberster Bürgermeister von Berlin. Der Stadtpräsident wurde vom König ernannt; der Magistrat ergänzte sich selbst, doch unterlagen die Gewählten der königlichen Bestätigung. Als Aufsichtsbehörde des Stadtpräsidenten galt das Generaldirektorium; er empfing aber seine Weisung meist direkt vom König, der nach wie vor einen ausgedehnten Einfluß auf alle städtischen Angelegenheiten, namentlich auf Bausachen, ausübte. Daneben galt die kurmärkische Kammer als die vorgesetzte Behörde des Magistrats, und sie griff ebenfalls vielfach in die Einzelheiten der städtischen Verwaltung ein.

So war denn Berlin vollständig unter den maßgebenden Einfluß des Königs und der Zentralverwaltung gestellt; ihr Organ, der Stadt-

präsident, war das eigentliche Oberhaupt des Magistrats, die Magistratsmitglieder nur ausführende Beamte. Erreicht war damit freilich eine ziemlich einheitliche und gut funktionirende Verwaltung, bei der allerdings militärische Rücksichten in erster Linie standen.

Die Vorrechte der Eximirten beschränkten sich auf den durch Trennung von Polizei- und Justizangelegenheiten in seiner Bedeutung stark verringerten besonderen Gerichtsstand. Ihre Steuerprivilegien hatten schon mit der Einführung der Akzise und der Herabsetzung der Schoßabgaben den größten Teil ihrer Bedeutung verloren; Schoß und Grundzins waren minimal, und überdies in den neueren Stadtteilen fast alle Häuser auch ohne spezielles Privileg vom Grundzins befreit. Die Akzise galt von Anfang an nahezu ausnahmslos für alle Einwohner; die letzten Reste von Akzisefreiheit wurden 1713 völlig beseitigt, indem sogar der königliche Haushalt der Akzise unterworfen wurde. Auch das Einquartierungs- und Serviswesen wurde 1724 im Sinne einer weitgehenden Einschränkung der Privilegien umgestaltet. Die unentgeltliche naturale Einquartierung wurde ganz beseitigt; dafür mußten jetzt alle Einwohner — Hauseigentümer wie Mieter — mit wenigen Ausnahmen Servis an die Serviskasse bezahlen, und dafür mieteten sich die Truppen teils selbst die erforderlichen Quartiere, wobei allerdings gewisse Häuser als überhaupt nicht belegbar galten.

Wie die Differenzen zwischen der privilegirten (eximirten) Bevölkerung sich verringerten, so verwischten sich allmählich auch die Unterschiede zwischen den einzelnen Kategorien der letzteren. Nach wie vor zerfielen zwar formell die nichteximirten männlichen Haushaltungsvorstände in Bürger (Vollbürger) und Inkolen (Kleinbürger), während die im Haushalt ihres Arbeitgebers lebenden Gesellen, Lehrlinge und Dienstboten ebenso wie die Ehefrau und Kinder eine völlige Sonderstellung einnahmen und eigentlich außerhalb des ganzen Systems staatlicher und kommunaler Rechte und Pflichten standen; die praktische Bedeutung der Unterscheidung von Bürgern und Inkolen war jedoch allmählich immer geringer geworden.

Ursprünglich fielen die Begriffe Bürger, Hausbesitzer und Gewerbetreibender zusammen, während alle Mieter (Tagelöhner, Juden 2c.) bloße Inkolen gewesen waren, die keinen Teil an der Zollfreiheit und den Forst- und Weiderechten der Vollbürger gehabt hatten. Die Zollfreiheit war mit der Einführung der Akzise erloschen, die Forst- und Weiderechte hatten (mit der Bebauung der Allmende) zum Teil ganz aufgehört, zum Teil waren sie auf eine Anzahl kölnischer und berlinischer Häuser beschränkt worden. Auch die Verbindung von Bürgerrecht und Grundeigentum hörte auf. Abgesehen von den Eximirten, die immer zahlreiche Häuser erwarben,

selbst die Juden wurden allmählich zum Grunderwerb zugelassen[1]). Und umgekehrt hatten viele Mieter das Bürgerrecht erlangt, das im Allgemeinen mit der Befugnis zum zünftigen Gewerbebetrieb und zur Mitgliedschaft bei Innungen, in gewerblichen Korporationen zusammenfiel, das aber in allen neuen Stadtteilen sowie an die meisten Ausländer unentgeltlich verliehen wurde. Soweit jedoch überhaupt noch Bürgerrechtsgeld bezahlt werden mußte, wurden die Sätze beständig ermäßigt; um die Mitte des 18. Jahrhunderts stellte sich das Bürgerrechtsgeld in Berlin nur auf 1—10 Thaler je nach dem Vermögen des neuen Bürgers. Trotzdem finden sich — immer abgesehen von den Eximirten — noch zahlreiche selbständige Gewerbetreibende (namentlich Alleinmeister, Militärinvaliden ꝛc.) ohne Bürgerrecht. Die große Masse der Handwerker, Ackerbürger und sonstigen Gewerbetreibenden besaß allerdings das Bürgerrecht, während die Inkolen der Mehrzahl nach aus ungelernten Tagelöhnern, Gesellen (namentlich Bauhandwerkern) und Industriearbeitern (ouvriers) bestanden.

Obwohl also die formellen Unterschiede zwischen den einzelnen Kategorien der Einwohnerschaft formell bestehen blieben, bröckelte doch unter dem Einfluß wirtschaftlicher Veränderungen und staatlicher Maßnahmen ein Stück der alten Privilegien nach dem anderen ab, bereitete sich doch die Umwandlung der ständisch gegliederten Gesellschaft in den Stadt- und Staatsbürgerverband des 19. Jahrhunderts Schritt für Schritt vor.

Der Servis, der sich nach äußeren Merkmalen der Leistungsfähigkeit — Größe und Beschaffenheit der Häuser, Höhe der Miete ꝛc. — abstufte, war die einzige wirklich fühlbare direkte Steuer der Berliner Bevölkerung; Schoß und Grundzins hatten überhaupt keine finanzielle Bedeutung mehr. Schon 1724 gingen an Servis 32 000 Thaler ein, während Grundzins und Schoß zusammen nur etwa 1600 Thaler[2]) betrugen; und bis 1792 war das Servisaufkommen auf 66 500 Thaler gestiegen, Schoß und Grundzins ziemlich unverändert geblieben. Die Serviseinnahmen reichten zur Unterbringung der Soldaten und Offiziere nicht aus; der Zuschuß, den die Kriegskasse leistete, betrug 1792 nicht weniger als 131 000 Thaler sodaß die Unterbringung der Truppen in Berlin genau das Doppelte von dem kostete, was die Einwohnerschaft dafür aufbrachte. Uebrigens trug sich Friedrich der Große beständig mit Plänen zur Abschaffung des Servis, um die Akzise zur einzigen städtischen Steuer zu machen. Dazu ist es nun freilich nicht gekommen; vielmehr hat sich aus dem Servis in Berlin später die Haus- und Mietssteuer entwickelt.

1) Nach dem Generalprivileg von 1750 durften die Juden in Berlin im Maximum 40 Häuser besitzen, eine Zahl, die 1763 auf 70 erhöht wurde.

2) Schoß 986½, Grundzins 622 Thaler.

Da Servis und Akzise dem Staate zufielen, so beschränkten sich die eigenen Einnahmen der Stadt nach wie vor auf die Erträge der Bierzise und des Einlagegeldes, sowie auf die Kämmerei-Einnahmen einschließlich Schoß und Grundzins; da überdies der Schoß und ein Teil der Bierzise an die Ständekasse abgegeben wurde, so waren die städtischen Einnahmen recht gering. Die Erträge der Kämmereigüter waren freilich gestiegen, obwohl diese selbst durch Veräußerung des Rittergutes in Tempelhof und des Schulzenhofes in Rixdorf verringert worden waren; die neuen Stadtgemeinden (Friedrichswerder und Dorotheenstadt) hatten keinerlei Grundbesitz. Um 1700 brachten die Landgüter nur etwa 700 Thaler, bis 1731 stiegen ihre Erträge auf 5000, bis 1790 auf 15000 Thaler; die scharfe Kontrole der Domänenkammer machte der liederlichen Wirtschaft des Magistrates allmählich ein Ende. Ihre Haupteinnahmen zog die Stadt jedoch nicht aus ihrem Landbesitz, sondern aus dem Einlagegeld und der Bierzise. Schulden hatte sie nicht, und ihre gesamten eigenen Ausgaben beliefen sich 1730 auf etwa 27000, 1741 auf 34000, 1792 auf etwa 40000, 1797 auf 45000 Thaler. Mit dieser geringfügigen Summe konnten natürlich die kommunalen Bedürfnisse einer so großen Stadt wie Berlin, die in Wirklichkeit vielleicht das Vier- oder Fünffache erforderte, nicht gedeckt werden; der Staat war es, der den größten Teil der Kosten (Armenwesen, Schulwesen, Straßenwesen, Polizeiverwaltung &c.) auf seine Kassen übernahm und aus den Berliner Akziseerträgen bestritt. Dem Fehlen einer selbständigen kommunalen Verwaltung entsprach auch der Mangel eines eigenen Kommunalsteuersystems.

Die Berliner Akziseerträge beliefen sich 1684 auf annähernd 60000 Thaler, und darüber kamen sie auch bis 1699 nicht wesentlich hinaus [1]; von 1694 bis 1707 stiegen sie jedoch in schnellem Tempo auf 185000 Thaler, um sich dann allerdings mit starken Rückschlägen in den ersten Regierungsjahren Friedrich Wilhelms I. bis 1720 im Ganzen auf dieser Höhe zu halten. Bis zum Ende seiner Regierung waren sie auf rund 300000 Thaler (1739: 314000) gestiegen [2]. Im Jahre nach dem Tode Friedrichs des Großen beliefen sie sich auf 915000 Thaler, und 1801 auf 1215000 Thaler.

---

1) Der Stillstand der Akziseerträge hängt wahrscheinlich mit den großen Bauprämien zusammen, die seit 1684 aus der Akzisekasse bezahlt wurden; die angegebenen Zahlen stammen aus dem Memorial, das Grumbkow 1713 Friedrich Wilhelm I. vorlegte, und sind jedenfalls die Nettoerträge.

2) Nach Warengattungen verteilten sich die Akziseeinnahmen 1742 folgendermaßen: Getränke 96200, Gebäude 67000 „Viktualien“ 62700, „Kaufmannschaft“ 92500, zusammen 318584 Thaler; auf Getränke und „Kaufmannschaft“ entfielen also je $^{8}/_{10}$, auf Getreide und „Viktualien“ je $^{2}/_{10}$.

Auf den Kopf der Berliner Einwohnerschaft entfielen von 1684 bis 1740 höchstens $3^1/_2$ Thaler. Unter Berücksichtigung der Münzänderung von 1750 stellt sich die Kopfquote in heutigem Gelde von 1684—1740 auf etwas über 12 M., 1787 auf etwa 19 M., 1801 auf nicht ganz 21 M. In der Steigerung des Kopfertrages um 50 Proz. (bis 1787) bezw. um 70 Proz. (bis 1801) wird man übrigens eine wirkliche Verschärfung des Steuerdruckes kaum finden dürfen; sie kann wohl eher als Ausdruck der raschen Zunahme des Wohlstandes gelten, die die zweite Hälfte des 18. Jahrhunderts in Preußen charakterisirt.

Im Jahre 1787 brachte Berlin an Akzise, Servis, Bierzise und Einlagegeld, also an staatlichen und kommunalen Steuern zusammen rund 1 Million Thaler auf. Das sind etwas mehr als 20 M. auf den Kopf der Bevölkerung, gewiß an sich kein geringer Betrag für damalige Verhältnisse, wenn er auch sicherlich nicht so schwer lastete wie die 13—14 M. staatlicher und kommunaler Abgaben 50 oder 100 Jahre früher.

Die Berliner Akziseeinnahmen hatten eine nicht unerhebliche Bedeutung innerhalb der ganzen Staatsfinanzen. Schon 1713 berichtete Grumbkow dem Könige, daß die Berliner Akzise den dritten Teil der Einnahmen aus der Kurmark ausmache und ebensoviel einbrachte wie ganz Ostpreußen, dessen Steuererträge damals — vor der ostpreußischen Steuerreform — allerdings ungewöhnlich niedrig waren. Im Jahre 1740 stellte sich (bei einem Gesamtetat von 7 Million Thalern) der Ertrag der Akzise auf 1 400 000 Thaler, sodaß also Berlin mit 300 000 Thalern mehr als 20 Proz. der ganzen Akziseeinnahmen aufbrachte; nach 1800 belief sich der Anteil Berlins auf etwa 15 Proz. vom gesamten Akziseertrage, der auf ca. 8 Mill. Thaler (reine Staatseinnahmen überhaupt 27—31 Mill. Thaler) angegeben wird.

Bei dieser relativ großen Bedeutung der Berliner Akziseeinnahmen mußte natürlich das Interesse, das der Landesherr — wie oben dargelegt — schon aus militärisch-finanziellen Gründen am Gedeihen der Städte nahm, der Residenz gegenüber ein besonders reges sein, und unzweifelhaft bilden auch diese fiskalischen Rücksichten ein sehr wesentliches Moment für die eifrige Beförderung des Aufschwungs von Berlin[1]).

In diesem Rahmen dürften auch noch einige Worte über zwei andere für die Baugeschichte Berlins wichtige Institutionen, die Schaffung einer

1) Diese fiskalischen Rücksichten nehmen bisweilen einen recht kleinlichen Charakter an; begründete doch Grumbkow 1713 sogar die Notwendigkeit, die Akademie der Wissenschaften und die Kunstakademie zu erhalten, mit der Rücksicht auf die zu erwartende Hebung des Fremdenverkehrs und die daraus entspringende Steigerung der Akziseerträge.

städtischen Feuersozietät und eines geordneten Grundbuchs, am Platze sein.

Vor Errichtung der Feuerversicherungsanstalten erhielt der Abgebrannte gewöhnlich nur das Bauholz zum Neubau unentgeltlich aus der Stadtheide; war er arm, so gab ihm die Obrigkeit einen sog. „Brandbrief", eine Bescheinigung seines erlittenen Verlustes, seiner Würdigkeit und Bedürftigkeit, mit dem er im Lande umherzog, um die Mittel zum Wiederaufbau seines Hauses zu sammeln. Diesem unwürdigen und schädlichen Bettelsystem suchte der Große Kurfürst ein Ende zu machen, indem er 1685 dem Berliner Magistrat die Errichtung einer Feuerkasse nach dem Muster der 1677 gegründeten Hamburger Feuer-Sozietät vorschlug; er stieß aber bei der Bürgerschaft der Kosten wegen auf lebhaften Widerstand. Sein Nachfolger nahm den Plan wieder auf und dekretirte 1706 einfach die Errichtung einer General-Feuersozietät für das ganze Land; die überstürzte Maßregel konnte jedoch bei dem allgemeinen Widerstreben der Bevölkerung nicht zur Ausführung gebracht, sondern mußte zurückgenommen werden. Wohl aber gelang es 1711, wenigstens für Berlin eine Feuersozietät zu schaffen, die dann 1718 eine feste Organisation und ein ausführliches Reglement erhielt, das erst 1794 durch ein anderes, mit einigen Abänderungen noch heute giltiges Reglement ersetzt worden ist. Die eigentlichen Prinzipien, Versicherungszwang für alle Berliner Häuser (mit Ausschluß der staatlichen und königlichen Gebäude), Werttaxirung durch Bausachverständige, kein Prämien-, sondern Umlegeverfahren, sind übrigens von Anfang an unverändert geblieben: es ist ein gesundes Stück 18. Jahrhundert, das hier in die Gegenwart hineinragt[1]. Die Feuertaxe gab dem Käufer wie dem Beleiher eines Hauses einen sicheren Anhalt für die Bemessung des Kaufpreises oder des hypothekarischen Darlehns: die Versicherung schützte beide außerdem vor plötzlichen Vermögensverlusten durch Brandschaden. Reformen auf dem Gebiete des Grundbuch- und Hypothekarrechts traten hinzu, um das System faktischer und rechtlicher Sicherung des städtischen Grundbesitzes zu vollenden.

Schon sehr früh hatte sich in den mittelalterlichen Städten die Sitte herausgebildet, die Pfand- und Kaufverträge über Immobilien in ein Buch einzutragen, das gewöhnlich den Namen Stadtbuch oder Friedebuch führte. Ein solches Stadtbuch finden wir in Magdeburg schon 1215, und da die

1) Auch in den übrigen Landesteilen wurden unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich II. öffentliche kommunal- und provinzialstädtische Feuersozietäten mit Versicherungszwang errichtet; der Versicherungszwang zu Gunsten einer öffentlichen Feuersozietät ist aber im 19. Jahrhundert größtenteils wieder beseitigt worden; er gilt in den älteren preußischen Provinzen nur noch in den Städten Berlin, Breslau, Stettin und Thorn.

märkischen Städte magdeburgisches Recht hatten, so wurde die Einrichtung auch in Berlin bald nachgeahmt; die Kauf- und Pfandverträge wurden in chronologischer Reihenfolge in einem besonderem Buch verzeichnet, und ein genaues Register mußte das Auffinden erleichtern. Mit der Zeit und namentlich infolge der Vergrößerung der Stadt ging jedoch jede Uebersicht über den Schuldenstand verloren, was von betrügerischen Eigentümern zu übertrieben hohen Beleihungen bei verschiedenen Gläubigern benutzt wurde.

Um Ordnung zu schaffen, wurde 1693 die Errichtung eines Erb- und Lagerbuches für Berlin befohlen, in dem alle Grundstücke ihrer Lage nach verzeichnet werden sollten; außerdem wurden bei jedem Grundstück die Besitzwechsel und die Schulden eingetragen, und ihre Giltigkeit hing von der Eintragung ab. Diese Grundsätze wurden durch die Hypothekenordnung von 1722 auf alle preußischen Städte ausgedehnt; damit wurden die städtischen Hypothekenbücher in Einklang mit dem gleichzeitig für die Rittergüter angelegten Landbuch gebracht[1]). Die Grundbücher waren mit gewissen Kautelen jedermann zugänglich, der Grundbuchführer haftete für die Richtigkeit der Eintragungen mit seinem Vermögen. Der 1722 geschaffene Rechtszustand wurde durch die „Allgemeine Hypothekenordnung“ von 1783 und durch das Allgemeine Landrecht von 1794 an einigen Punkten abgeändert; im Ganzen hat es sich dabei aber — wie bei den neueren Aenderungen des Grundbuch- und Hypothekenrechts — nur um Modifikationen und nähere Ausgestaltungen der ursprünglichen Prinzipien (Publizität, Spezialität und Legalität des Grundbuchs) gehandelt.

Mit der Errichtung der städtischen Feuersozietät und eines geordneten Hypothekenbuchs waren die materiellen und formellen Vorbedingungen für die Ausbildung des städtischen Hypothekarkredits geschaffen. Er entwickelte sich auch in der That schon seit dem Ende des 17. Jahrhunderts im engen Zusammenhang mit der umfangreichen Berliner Bauthätigkeit in wachsendem Maße; bereits 1713 berichtete Grumbkow, daß viele Berliner ihre Häuser unter Zuhilfenahme fremder Kapitalien aufgeführt hätten. Die Hypothek war ja überhaupt im damaligen Preußen — beim Fehlen der Staatsschulden — die einzige sichere Anlageart, die sich dem Kapitalisten für die Verwertung seiner Kapitalien bot. Der Zinsfuß war infolgedessen relativ niedrig; gegen Ende des 18. Jahrhunderts bewegte er sich in Berlin meist zwischen 4—5 Proz. Trotzdem war die Verschuldung des städtischen Grundbesitzes im Ganzen gering; man lieh Geld zum Hausbau, soweit die eigenen Mittel und die staatlichen Bauprämien nicht ausreichten;

1) Die Hypothekenordnung galt im 18. Jahrhundert im Allgemeinen nur für städtische Grundstücke und für Rittergüter, nicht für Bauernhöfe.

man nahm natürlich auch Hypotheken im Falle der Not oder vorübergehenden Bedarfes auf, man war andererseits jedoch wieder bemüht, seine Schulden zurückzuzahlen. Vor allem aber hatte die wichtigste Ursache aller hypothekarischen Verschuldung, das Restkaufgeld, damals nur geringe Bedeutung; selbst nach 1790, wo bereits ein starker Besitzwechsel zu Spekulationszwecken einsetzte, galt es, wenn man nach den damaligen Zeitungsannoncen urteilen darf, noch als besondere Kulanz, die allerdings immer üblicher wurde, wenn der Verkäufer nur die Hälfte des Kaufpreises in bar beanspruchte, die andere Hälfte aber als Hypothek stehen ließ. Noch geringer muß natürlich die hypothekarische Verschuldung unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen, in der Blütezeit der staatlichen Baupolitik, gewesen sein.

5. Berlins Entwicklung bis zum siebenjährigen Kriege.

Das Berliner Baugewerbe nach der Bautaxe von 1755.

Die Jahre, die dem Tode Friedrichs I. unmittelbar folgten, waren keine glückliche Zeit für Berlin. Die Auflösung der prunkvollen Hofhaltung seines Vaters, die erste Regierungshandlung Friedrich Wilhelms I., war für das ganze Land ein Segen, für Berlin aber, dessen wirtschaftliches Leben hauptsächlich vom Hofe abhing, zunächst ein schwerer Schlag. Das tritt uns deutlich in dem schon mehrfach erwähnten Grumbkow'schen Memorial entgegen, das überhaupt eine gute Darstellung der damaligen ökonomischen Basis Berlins, der wirtschaftlichen Bedeutung seiner Stellung als Haupt- und Residenzstadt, giebt. Arbeitete doch der größte Teil der Gewerbetreibenden für die Bedürfnisse des Hofes, der Beamtenschaft und der Garnison, gab es doch nach Grumbkow nur etwa 20 „Kapitalisten" in Berlin, die von ihren Renten leben konnten: kein Wunder, daß die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt infolge der spartanischen Einfachheit des neuen Herrn zunächst einen erheblichen Rückschlag erlitt, der sich natürlich auch in einem starken Sinken der Häuser- und Mietpreise ausprägte[1]). Auch die Einwohnerzahl scheint abgenommen zu haben, da viele Handwerker in die Nachbarstaaten auswanderten.

Die starke Vermehrung der Garnison war die wichtigste Maßregel, die der König ergriff, um einer Verarmung der Residenzstadt zu begegnen. Schon bis 1721 war die Militärbevölkerung auf 7645 Köpfe gestiegen, bis 1732 wurde sie dann auf 16 000, bis 1735 auf 18 257 Köpfe

1) Nach Beispielen, die Grumbkow giebt, wurden Häuser, die auf 15 000 und 7050 Thaler (Gebäudewert, nach der Feuertaxe) taxirt worden waren, in der Subhastation für 9000 und 3600 Thaler verkauft; andere Häuser wurden 6mal ausgeboten, ohne einen Käufer zu finden; der Mietertrag eines Hauses fiel von 600 auf 400 Thaler.

(Soldaten, Weiber und Kinder) vermehrt. Die Civilbevölkerung stellte sich 1721 auf 53 355 Personen, welchen Stand sie sicherlich schon 1713 erreicht hatte; bis 1731 war sie auf 62 000 gestiegen, um sich dann in 4 Jahren (bis 1735) rasch auf etwa 68 000 Personen zu vermehren. Beim Tode Friedrich Wilhelms I. betrug die Gesamteinwohnerschaft Berlins etwa 90 000 Personen, von denen ca. 18 000 auf die Militär-, 72 000 auf die Civilbevölkerung entfielen.

Auch der Charakter des Berliner Gewerbes änderte sich in dieser Zeit; die Luxusgewerbe traten in den Hintergrund, die Gewerbe des Massenkonsums, namentlich die Wollenweberei und Tuchfabrikation, die ihre besten Abnehmer am Militär hatten, nahmen unter staatlicher Förderung einen schnellen Aufschwung. Das Lagerhaus in Berlin wurde gegründet, ein privates, später staatliches Wollmagazin und zugleich eine große Mustertuchfabrik. Auf dem Lande, auch in der Umgegend von Berlin wurden zahlreiche Wollspinner angesetzt, die Ausfuhr von Wolle wurde gänzlich verboten, der Tuchexport nach Rußland durch Gründung einer besonderen russischen Kompagnie unterstützt.

Die Bauthätigkeit scheint in Berlin von 1713—1720 infolge des Rückganges und der Stagnation der Bevölkerung nahezu ganz geruht zu haben. Sie war augenscheinlich schon in den letzten Regierungsjahren Friedrichs I. zum Stillstand gekommen. Denn aus einer Spezifikation des Berliner Magistrates hatte Friedrich I. 1712 gesehen, daß in der Friedrichstadt und in der kölnischen Vorstadt noch über 300 unbenutzte Baustellen vorhanden waren. Die Besitzer wurden zwar durch ein Edikt vom 13. Januar 1713 in eine Strafe von je 1 Thaler genommen und auch mit der Wegnahme der Baustelle bedroht, scheinen aber trotzdem infolge der Ungunst der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht zum Hausbau geschritten zu sein, zumal bald darauf der Tod des Königs und mit ihm der zeitweilige Niedergang Berlins eintrat.

Mit der beginnenden Zunahme der Berliner Bevölkerung, mit der schnellen Vermehrung der Garnison setzte sofort die systematische Stadterweiterungspolitik wieder ein. Am 29. April 1721 ernannte der König eine Kommission, die aus dem damaligen Major (späteren Obersten) von Derschau und zwei geheimen Räten bestand, die in Gemeinschaft mit dem Magistrat ein genaues Verzeichnis der noch vorhandenen Bauplätze aufstellen und Bericht über die zur Beförderung des Ausbaues der Friedrichstadt nötigen Maßregeln erstatten sollte. Der Bericht wurde schon 8 Tage später erstattet, und bereits am 23. Mai erging ein öffentliches Edikt, das die Besitzer der Baustellen in der Friedrichstadt aufforderte, sich vom 5.—7. Juni im Rathause zu melden und sich zum Bau bereit zu erklären, widrigenfalls sie ihrer Stellen verlustig gehen würden; wer jedoch bauen wolle, solle alles notwendige Bauholz, Steine und Kalk „an

den gelegensten Orten ohnentgeltlich" angewiesen erhalten; außerdem sollten 10 000 Thaler unter die Baulustigen bar verteilt werden, und endlich genüge es dem Könige auch schon, wenn einstöckige Häuser errichtet würden [1]).

In diesem und dem folgenden Jahre (1721/22) ergingen gleichzeitig die oben erwähnten generellen Edikte zur Beförderung des Anbaues der Städte; und in Konsequenz dieser Verordnungen wurde 1722 auch dem Berliner Magistrat die möglichste Beförderung der Bauthätigkeit in den übrigen Stadtteilen anbefohlen; jeder Baulustige sollte anstatt der Baumaterialien 10 Proz. des Hauswertes bar erstattet bekommen; 200 Häuser sollten jährlich in Berlin neu errichtet und über den Fortgang der Bauthätigkeit dem König regelmäßig Bericht erstattet werden. 1725 wurden alle Baumaterialien — mochten sie zu Neubauten oder Reparaturen verwendet werden — für zoll- und schleusenfrei erklärt.

In der Friedrichstadt, wo dem Obersten von Derschau die Oberleitung des Anbaues übertragen wurde, ging der König über diese Benifizien noch weit hinaus. Im Februar 1725 setzte er wiederum 10 000 Thaler bare Unterstützung aus; jeder Baulustige erhielt auf je 3 Ruten [2]) Frontlänge 42 Thaler bar sowie „1 Schock Mittel-Bau-Holtz, 4 Stück Säge-Blöcke, 4 Land-Prahmen Kalck-Steine und 30 Wispel Kalck"; der Bau mußte bis Ostern beginnen, widrigenfalls „ihnen die Stellen genommen und à 2 Thaler die Quadratruthe denen, so solche zu bebauen resolviren, ohne Contradiction angewiesen werden sollten". Im Juli desselben Jahres ließ der König öffentlich bekannt machen, daß die Baumaterialien und Prozentgelder keineswegs, wie böswillige Leute ausgesprengt hätten, nur als Vorschuß gereicht seien, wofür er sich die erste Hypothek reservire, sondern daß sie ein „wahres Geschenk zum Anbau" darstellten, das die freie Verfügung der Besitzer über ihre Häuser in keiner Weise beeinträchtige; sie könnten sie selbst bewohnen, vermieten, verkaufen oder hypothekarisch belasten, wie sie wollten. Und diese Bekanntmachung wurde 1729 ausdrücklich wiederholt, da man augenscheinlich im Publikum an eine derartige Generosität sich nicht recht zu glauben getraute.

Unter dem Ansporn dieses Prämiensystems schritt die Bauthätigkeit so rasch vorwärts, daß schon 1732—34 eine bedeutende Erweiterung der Friedrich- und Dorotheenstadt erforderlich wurde. Die Friedrichstadt wurde in südlicher Richtung bis zum Halle'schen Thor, in westlicher Richtung ebenso wie die Dorotheenstadt bis zur heutigen Königgrätzer Straße vorgeschoben und beide Stadtteile nunmehr mit der schon erwähnten Stadtmauer umgeben. Das erforderliche Terrain wurde großenteils durch Ab-

1) Daraus läßt sich schließen, daß in der Friedrichstadt früher nur mehrstöckige Häuser erlaubt waren.

2) Die Rute hat 12 Fuß = 3,766 m; die Quadratrute also = 14,2 qm; der Morgen (2553 qm) = 180 Quadratruten.

holzung des Tiergartens gewonnen. Die Baustellen wurden meist in ungemeiner Größe ausgemessen, sodaß viele Häuser große Gärten mit den schönen Baumbeständen des bisherigen Tiergartens erhielten, und wie üblich durchweg verschenkt.

Gleichzeitig wurden die Niederlassungs- und Bauprämien noch weiter gesteigert. Ein Edikt von 1732 gab jedem von auswärts anziehenden Handwerker und Gewerbetreibenden, auch jedem Gesellen nach abgelegter Meisterprüfung freies Bürger- und Meisterrecht, 5-jährige Befreiung von Servis, Einquartierung und sonstigen Lasten, 8 Groschen Transportkosten für jede Meile und einen 2-jährigen Mietzuschuß von 15 Thalern jährlich für jede Familie; wer sich anbauen wollte, erhielt mehr als das Doppelte der Bauprämien von 1725: schon auf je $1^1/_2$ Ruten Frontlänge wurden jetzt $48^1/_3$ Thaler und die oben genannten Baumaterialien gereicht. Das Edikt wurde 1734 erneuert und außerdem wiederum ausdrücklich bekannt gemacht, daß alle diese Vergünstigungen bedinglose Geschenke seien. 1736 wurde die naturale Lieferung der Baumaterialien beseitigt und dafür jetzt auf je $1^1/_2$ Ruten Frontlänge 197 Thaler 20 Silbergroschen baar ausgezahlt; außerdem wurde die Zoll- und die Akzisefreiheit der Baumaterialien erneuert und die königlichen Magazine angewiesen, jederzeit Bauholz, Kalk, Kalksteine und Gips in der erforderlichen Menge vorrätig zu halten.

Neben diesen generellen Prämien liefen dann noch zahlreiche spezielle Vergünstigungen her, die namentlich Beamten und Hofleuten, aber auch Bürgern, die sich besonderer Gunst erfreuten, gewährt wurden: manche erhielten nicht nur einen Teil, sondern sämtliche Baumaterialien, andere wieder sehr hohe Geldunterstützungen geschenkt; sollen doch einige Minister und Generale Baumaterialien im Werte von je 40000 Thalern erhalten haben. Die schöne Wilhelmstraße wurde damals angelegt und schnell mit den Palästen der vornehmen Hofleute, Minister und Generale besetzt.

Unermüdlich war der König selbst thätig, oft persönlich die Baustellen austeilend, die Fortschritte der Neubauten beaufsichtigend, mit Geldunterstützungen helfend eingreifend, immer wieder und wieder die Lässigen antreibend. Die Errichtung eines stattlichen Gebäudes war das beste Mittel, seine Gunst zu gewinnen; sogar in den Adelstand wurde jemand erhoben, weil er „ein schön magnifique Haus gebaut" hatte. Die ausgedehnten Vergünstigungen, die der König gewährte, schienen es ihm hinreichend zu rechtfertigen, daß er auf eine größere Anzahl wohlhabender Bürger und Beamten einen starken persönlichen Druck ausübte, um sie zur Erbauung eines Hauses in der Friedrichstadt zu bewegen; ebenso wurden die meisten Berliner Innungen und gewerblichen Korporationen gezwungen, in der südlichen Friedrichstadt Häuser zu errichten. Dabei scheinen allerdings einige Personen, die ungünstige (sumpfige) Baustellen geschenkt erhielten und sie trotz ihres Widerspruchs bebauen mußten,

infolge der kostspieligen Fundirungsarbeiten erheblichen pekuniären Schaden erlitten zu haben [1]). Auch die Mietpreise dürften anfangs in vielen Fällen eine hinreichende Verzinsung der aufgewendeten Baukapitalien nicht ergeben haben, wenn sie sich natürlich auch mit dem weiteren Anwachsen der Stadt sehr bald auf eine angemessene Höhe stellteu [2]).

Diese wenigen Thatsachen haben einige demokratische Schriftsteller benutzt, um — ohne des Bauprämiensystems zu gedenken — ein wahres Schauergemälde der königlichen Willkür und ihrer furchtbaren Folgen zu entwerfen; Streckfuß läßt den König unter den heimlichen Flüchen der durch den Hausbau vollständig verarmten Bürger durch die Straßen der Friedrichstadt reiten.

Wenn man die doch überhaupt nur moralischen Zwangsmaßregeln, die der König zur Beförderung des Anbaues der Friedrichstadt ergriff, richtig beurteilen will, muß man vor allem bedenken, daß in der Zeit von 1721—40 die Civilbevölkerung um beinahe 20 000, die Militärbevölkerung um fast 11 000 Köpfe zunahm; die Bevölkerung stieg also im Ganzen um über 30 000 Köpfe oder um 50 Proz., und in diesem Zeitraum waren es wohl namentlich die Jahre von 1728—35, die nach Hintze den Höhepunkt der industriellen Entwicklung Preußens unter Friedrich Wilhelm I. bezeichnen, in denen die Zunahme der Bevölkerung am stärksten gewesen sein dürfte. Man darf weiterhin nicht vergessen, daß die Neuanziehenden, unter denen sich zahlreiche salzburgische, böhmische und berchtholsgadener Protestanten befanden, die sich in der südlichen Friedrichstadt niederließen, größtenteils arm und mittellos waren und sich trotz aller Bauprämien nicht selbst anbauen konnten. Sollte also nicht Wohnungsnot einreißen, so mußte der König entweder selbst bauen oder einen gewissen Druck auf die Privatkapitalisten ausüben, um sie zu bewegen, ihre Kapitalien in möglichst großem Umfang auch dem Häuserbau zuzuführen, statt sie entweder ungenutzt zu lassen, oder sie ausschließlich im Gewerbe zu verwenden. Wer die Baupolitik des 18. Jahrhunderts nicht mit dem Auge des freisinnigen Berliner Hauswirtes ansieht, wird in den Maßregeln Friedrich Wilhelms I. nicht Akte eines sinnlosen bauwütigen Despotismus

---

1) Am bekanntesten ist der Fall des Geheimrats von Nüßler, dem freilich besonders übel mitgespielt wurde, da man ihm einen ehemaligen Karpfenteich als Baustelle angewiesen hatte, und dem nur die Wahl gelassen wurde, zu bauen „oder Sr. Königl. Majestät Allerhöchste Ungnade sich zu gewärtigen".

2) Die Familien, die ihre damals geschenkten Grundstücke behielten, sind im 19. Jahrhundert infolge des Steigens der Bodenpreise durchweg reich geworden; ist doch neuerdings — um nur einige Beispiele herauszugreifen — das damals der Judenschaft geschenkte Grundstück für $2\frac{1}{2}$ Mill. M. Bodenwert (auf Abbruch) zum Verkauf gestellt worden, und das jetzige Reichskanzlerpalais hat das Deutsche Reich 1875 für 2 Millionen Thaler erworben, während es 1791 nur 30 000 und 1795 nur 60 000 Thaler gekostet hatte. Die große Gartenbaustelle wie die Baumaterialien hatte Friedrich Wilhelm I. seiner Zeit dem Grafen Schulenburg geschenkt.

erblicken, sondern sie im Ganzen für sachlich durchaus gerechtfertigt und der gegebenen Situation entsprechend erachten, wenn sie auch in einzelnen Fällen recht hart und ungerecht gewesen sein mögen.

Der erstrebte volkswirtschaftliche Zweck sowie die Verschönerung der Residenz wurde — hauptsächlich durch das Bauprämiensystem und unter teilweiser Beihilfe des Bauzwangs — jedenfalls in vollstem Maße erreicht. Von 1711—40 vermehrten sich die Häuser in Berlin im Ganzen von 4100 auf 5400, also um 1300; allein in der Friedrichstadt wurden aber von 1721—1737 beinahe 1000 neue Häuser errichtet [1]), die sicherlich nur zu einem geringen Bruchteil direkten Zwangsmaßregeln ihre Errichtung verdankten. Der ganze Bevölkerungszuwachs an Militär- und Civilpersonen war bequem untergebracht worden; während am Anfang der Regierung Friedrich Wilhelms I. durchschnittlich etwa 14—15 Personen auf ein Haus entfielen, stellte sich diese Behausungsziffer am Ende seiner Regierung, trotz der vielen großen Häuser, die errichtet worden waren, auf nur 17 Köpfe.

Unter Friedrich dem Großen bewegte sich die Baupolitik bis zum siebenjährigen Kriege im Wesentlichen in den alten Bahnen: Baustellen wurden gewöhnlich unentgeltlich abgegeben, die Bauprämien teils in natura, teils in barem Gelde weiter gewährt; zu Zwangsmaßregeln wie sein Vater griff der neue König jedoch nicht, ja er wandte überhaupt, von wichtigeren Plänen erfüllt, dem Ausbau der Residenz in dieser Zeit nur geringe Aufmerksamkeit zu; auch von öffentlichen Gebäuden wurden in dieser Zeit nur Opernhaus und Dom errichtet. Eine durchgreifende systematische Erweiterung Berlins, die Anlage eines Stadtteils, fand nicht mehr statt. Immerhin wurde ein ziemlich beträchtliches Areal durch Niederlegung der Festungswerke gewonnen, die infolge der sie völlig einschließenden großen Vorstädte, die man unmöglich im Falle einer Belagerung hätte zerstören können, jeden militärischen Wert verloren hatten. Schon Friedrich Wilhelm I. hatte in seinen letzten Lebensjahren mit ihrem Abbruch auf dem südlichen Spreeufer begonnen, unter Friedrich dem Großen ging man dann auch an die Beseitigung der Wälle auf dem nördlichen Ufer, die bis zum 7-jährigen Kriege in der Hauptsache vollendet war. Die Bauthätigkeit auf dem neugewonnenen Terrain leitete der Gouverneur von Berlin, der General von Hacke, nach dem der von ihm angelegte Hacke'sche Markt seinen Namen trägt, in Gemeinschaft mit dem Stadtpräsidenten Kircheisen. Als besonders geniale Städteerbauer haben sich übrigens beide nicht gezeigt.

Auch vor den Thoren Berlins entstanden in dieser Zeit einige neue Ansiedlungen. In Rixdorf hatte schon Friedrich Wilhelm I. mit der Ansiedlung böhmischer Kolonisten begonnen, die unter seinem Nachfolger fortgesetzt wurde. Die Kolonisten erhielten je 14—15 Morgen Land, 2 Pferde,

---

1) 1721 gab es in der Friedrichstadt 697, 1737 dagegen 1682 Häuser.

2 Kühe und das nötige Wirtschaftsgerät, wofür sie nach einigen Freijahren einen geringen Erbzins zu bezahlen hatten, der zugleich ihre einzige Steuerlast bildete. Unter ähnlichen Bedingungen wurde 1750 und 1751 Neu-Schöneberg gegründet, wo ebenfalls für böhmische Protestanten (Wollspinner) 20 Doppelhäuser (für 40 Familien) auf Staatskosten errichtet und mit 3—4 Morgen Gartenland in Erbpacht gegen einen jährlichen Kanon von $2^1/_2$ Thalern ausgegeben wurden. Im Nordosten von Berlin legte Friedrich II. 1748 in der Nähe der unter seinem Vater errichteten Charité das Invalidenhaus an, dem das ganze benachbarte Terrain, der vom Fiskus okkupirte Teil der früheren Stadtheide, zugewiesen wurde. Auf diesem Terrain entstand schon 1752 eine kleine Ansiedlung, deren Geschichte interessant genug ist, um ein etwas näheres Eingehen auf sie zu rechtfertigen.

Die rege Bauthätigkeit in Berlin hatte eine große Anzahl fremder Maurer und Zimmerer herbeigezogen, im Jahre 1751 befanden sich unter 535 Zimmerern und 715 Maurern in Berlin 247 bezw. 294 Ausländer, die meist aus Kursachsen, namentlich aus dem Voigtlande stammten und im Winter dorthin zurückkehrten. Als der König davon Kenntnis erhielt, bezeichnete er es in einem Schreiben an den Gouverneur von Hacke als einen „schädlichen abus, da gedachte Leute ein beträchtliches Geld aus dem Lande ziehen und auswärts verzehren", und er befahl dem Gouverneur, sich zu überlegen, ob es nicht ginge, „diese Leute dahin zu disponiren, damit sich selbe im Lande etablirten und vor dem Thore von Berlin mit Häusern und Gärten angesetzt werden könnten". Als geeigneten Platz bezeichnete der König selbst die Gegend vor dem Hamburger Thore; jeder sollte Haus, Garten und Ackerland erhalten, und so würden sie sich, da sie ja auch im Winter noch spinnen könnten, „gantz reichlich ernehren" können, zumal sie nicht unter die Akzise gezogen, sondern gänzlich davon frei sein sollten.

Im Frühjahr 1752 begann man mit der Ausführung des Planes; in der heutigen Rosenthaler, Acker- und Bergstraße wurden von 1752—55 60 Kolonistenhäuser für je 2 Familien errichtet, sodaß im Ganzen etwa 6—700 Personen in dem neuen Stadtteil, der den Namen „Voigtland" erhielt, ein Unterkommen fanden. Die Baustellen waren ca. 2 Morgen groß, hatten also hinreichend Gartenland. Für jedes Kolonistenhaus wurden 300 Thaler, zusammen 18000 Thaler bar angewiesen, außerdem erhielten die Anbauenden, die sich als Maurer und Zimmerer ihre Häuser selbst aufführten, auch das erforderliche Bauholz und die Kalksteine geschenkt. Irgend eine Abgabe hatten sie trotz ihrer Akzisefreiheit nicht zu entrichten; dabei wurden sie im Uebrigen ganz wie städtische Ansiedler behandelt und erhielten ihr Grundstück zu freiem Eigentum; jedoch wurden 200 Thaler als unverzinsliche Hypothek zu Gunsten des Königs auf jedes Grundstück eingetragen, um eine hypothekarische Verschuldung möglichst zu verhindern.

Eine Erweiterung des Voigtlandes fand nach dem siebenjährigen Kriege statt; von 1770 an begann nämlich der König die nähere Umgebung Berlins mit Gärtnern zu besiedeln, die allerdings auf dem sandigen Boden zunächst einen schweren Stand hatten. Im Anschluß an das Voigtland wurden in der heutigen Gartenstraße 10 Gärtner angesetzt, die jeder ein Häuschen, eine Kuh, 4 Morgen Land und etwas bares Geld zur Anschaffung von Obstbäumen bekamen, wofür sie nach 6 Freijahren 2 Thaler 7 Groschen 8 Pfennige als jährlichen Kanon zu entrichten hatten; auch durften nicht mehr als 20 Thaler Hypothekenschulden aufgenommen werden. Gleichzeitig wurden in Boxhagen-Rummelsburg 8 andere Gärtnerfamilien angesiedelt[1]). Unter ähnlichen Bedingnngen entstanden dann in den folgenden Jahrzehnten weitere Kolonien auf dem Gesundbrunnen und dem Wedding, die alle als ländliche Kolonien gegründet und unter Aufrechterhaltung des grundherrlichen Obereigentums des Fiskus in Erbpacht ausgegeben wurden[2]).

Im Voigtland selbst fanden in den letzten Jahrzehnten des 18. Jahrhunderts mancherlei Veränderungen statt. Eine Reihe beliebter Vergnügungslokale entstand hier, neue Häuser wurden errichtet, die alten wechselten vielfach ihre Besitzer; neben Maurern und Zimmerern finden wir schon 1780 zahlreiche andere Handwerker, Bäcker, Schneider und Schuster, auch abgedankte Offiziere. Wenn auch wegen der niedrigen Mieten — der Mietpreis einer kleinen Wohnung wird auf 10—13 Thaler angegeben — viele arme Weber in diese Gegend zogen, so trug sie doch im Ganzen bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts einen ziemlich wohlhabenden und freundlichen Charakter; nach 1806 freilich sollte sich das, wie wir im nächsten Kapitel sehen werden, von Grund auf ändern.

In diesem Zusammenhang dürfte es angebracht sein, auch auf das Berliner Baugewerbe einen kurzen Blick zu werfen, das natürlich, wie die meisten übrigen Gewerbe, einer genauen Reglementirung unterlag. Das Bauholz wurde von den fiskalischen Forsten, der Kalk aus den Rüdersdorfer Kalkbrüchen geliefert, die ebenfalls fiskalisches Eigentum waren, an denen aber die Stadt Berlin (wie auch noch heute) einen Besitzanteil hatte. Ziegel- und Kalkbrennereien besaß die Berliner Stadtgemeinde eine ganze Anzahl, die teils in den Berliner Vorstädten,

1) Die Ansiedlungskosten für die 18 Familien betrugen zusammen etwa 8000 Thaler, pro Familie ca. 450 Thaler; der Erbzins betrug also nur $^1/_2$ Proz. der Ansetzungskosten.

2) Der Unterschied, der im 18. Jahrhundert zwischen städtischen und ländlichen Ansiedlern gemacht wurde, war folgender: Der städtische Ansiedler erhielt sein Besitztum als freies Eigentum ohne irgendwelche Abgabe; seine Steuerlast bildete die Akzise. Beim ländlichen auf fiskalischem Eigentum angesetzten Kolonisten wurde das grundherrliche Obereigentum gewahrt; er zahlte Erbzins (Kanon), der zugleich seine einzige Steuer darstellte.

teils bei Rüdersdorf und Woltersdorf lagen und meist verpachtet waren. Die Preise und Transportkosten der Baumaterialien waren 1722 im Zusammenhang mit der energischen Aufnahme der Baupolitik neu tarifirt, die alten Lohntaxen 1734 bei Neuregelung des ganzen Innungswesens erneuert und ergänzt worden. 1755 erging dann eine ganz spezialisirte „Bau-Taxa“ für die Städte der Churmark, vornehmlich aber für Berlin und Potsdam, die nicht weniger als 180 gedruckte Folioseiten umfaßte und sorgfältige Berechnungen über die Baukosten verschiedenartiger Häuser enthielt, so daß sich jeder Baulustige aus ihr genau über alle Einzelheiten orientiren konnte. Als Zweck der Taxe bezeichnet die Vorrede, sowohl jedem Handwerker „sein reichliches Brot“ zu sichern, als auch eine übermäßige Verteuerung des Hausbaues zu verhindern.

Der Tagelohn eines Maurer- und Zimmergesellen wurde für die langen Tage (13 Stunden) auf 9, für die mittleren (12 Stunden) auf 8 und für die kurzen Tage (9 Stunden) auf $6\frac{1}{2}$ Groschen festgesetzt; der Polirer erhielt stets 1 Groschen mehr; außerdem bekam der Meister auf jeden Gesellen 1 Groschen Meistergeld; der Tischler und Schlosser erhielt 8—10, der Steinmetz 10—12 Groschen; Bildhauer und Stuckateure 1 Thaler. Daneben finden sich dann sehr eingehende Stücklohnsätze vor, so daß der Baulustige die Wahl hatte, ob er im Tagelohn oder Stücklohn (im „Verding“) arbeiten lassen wollte; bei vielen am Hausbau beteiligten Handwerkern (Maler, Bildhauer, Stuckateur, Dachdecker, Töpfer 2c.) war übrigens nur die Bezahlung nach dem Stück üblich, obwohl teilweise Tagelöhne angegeben sind.

Die Baukosten eines vierstöckigen massiven stattlichen Wohnhauses (31 „Gemächer“) von 48 Fuß Frontlänge (5 Fenster) und 36 Fuß Tiefe (also ca. 175 qm Grundfläche) beliefen sich auf 6000 Thaler; ein einstöckiges Haus von derselben Grundfläche kostete 2400, ein zweistöckiges 3650, ein dreistöckiges 5000 Thaler. Die Kosten eines Fachwerkgebäudes von derselben Grundfläche variirten bei 1—3 Stockwerken zwischen 1200, 1800 und 2400 Thalern. Der Quadratmeter bebauter Fläche stellte sich also beim Fachwerkbau auf ca. 20, 30 und 40 M., beim einstöckigen Massivbau auf rund ca. 40, beim vierstöckigen auf rund 100 M., während er sich heute für ein entsprechendes massives Gebäude auf 80—120 bezw. 200—270 M. stellen würde[1]).

Die Baukosten der „Bau-Taxa“ stellen augenscheinlich die Maximal-

1) Die Baukosten im Ganzen sind also bei weitem nicht so wie die Arbeitslöhne der Bauhandwerker gestiegen, weil die Steigerung der Materialienpreise bedeutend geringer gewesen ist; die Preise der Mauer- und Dachziegel z. B. haben sich augenscheinlich gegen das 18. Jahrhundert noch nicht verdoppelt, da die verbesserte Produktionstechnik und die geringeren Transportkosten die Lohnsteigerungen der Ziegeleiarbeiter zum Teil ausgeglichen haben.

kosten bei ziemlich opulenter Bauausführung dar; es wird auch ausdrücklich hervorgehoben, daß die Bauprämien von dieser Summe abzusetzen seien, wenn man die thatsächlichen Baukosten ermitteln wolle.

Auf der Basis der angegebenen Baukosten stellten sich bei schematischer Durchschnittsberechnung der Herstellungspreis und der auf nur 5 Proz. der Herstellungskosten angenommene Mietpreis einer Wohnung von insgesamt 60 qm Grundfläche (also etwa 1 zweifenstrigen Stube, 1 einfenstrigen Kammer und 1 Küche) nach heutigem Gelde folgendermaßen:

	Herstellungskosten Mark	Jährlicher Mietpreis Mark
bei Fachwerkbau:		
einstöckig	1200	60
zweistöckig	900	45
dreistöckig	800	40
bei Massivbau:		
einstöckig	2400	120
vierstöckig	1200	60
Die ganze Etage (175 qm, 7—8 Räume) kostete bei Massivbau:		
einstöckig	7200	360
zweistöckig	5900	275
dreistöckig	5000	250
vierstöckig	4500	225

Die Zahlen zeigen, wie sehr sich die durchschnittlichen Baukosten einer Wohnung mit der Zunahme der Stockwerkzahl verringern: kein Wunder, daß man im Interesse billiger Mieten möglichst auf die Errichtung hoher Häuser hinwirkte.

Vergleicht man mit diesen schematisch konstruirten Mietpreisen das allerdings recht dürftige Material, das über die faktischen Mietpreise des vorigen Jahrhunderts vorliegt, so kommt man zu der Ueberzeugung, daß diese Berechnung aus den Baukosten — 13—20 Thaler für kleine Wohnungen (2 Wohnräume und 1 Küche), 80—120 Thaler für größere Wohnungen (7—8 Räume) — in der That im Großen und Ganzen das Niveau wieder giebt, auf dem sich die wirklichen Mieten in Berlin — natürlich mit temporären und lokalen Schwankungen — damals bewegt haben[1]). Da die Miete mit 5 Proz. der Baukosten ungewöhnlich niedrig angesetzt ist — es fehlt dabei jeder Ansatz für Instandhaltung, Reparaturen und Amortisation des Gebäudekapitals — so ist damit bereits der durch die Bauprämien geschaffenen Verbilligung des Hausbaues im Wesentlichen Rechnung getragen. Es läßt sich jedenfalls mit Sicherheit behaupten, daß die Mietpreise in Berlin im vorigen Jahrhundert noch erheblich unter der durch die niedrigen Herstellungskosten der Gebäude gezogenen Grenze blieben.

1) Das eigentliche Proletariat erscheint gegen die übrigen Klassen durch einen Mietpreis von etwa 20 Thalern abgegrenzt; denn 1757 wurden bei Umlegung der vom österreichischen General v. Haddick verlangten Kriegskontribution neben den Hausbesitzern nur die Mieter mit mehr als 20 Thalern jährlicher Miete zur Zahlung herangezogen.

6. Die Baupolitik Friedrichs des Großen nach dem siebenjährigen Kriege.

Nach Beendigung des siebenjährigen Krieges tritt die königliche Baupolitik in eine neue und letzte Phase ein. Sie hatte sich bisher damit begnügt, die Stadt systematisch, der Vermehrung der Civil- und Militärbevölkerung entsprechend, zu erweitern; sie hatte die Bauthätigkeit durch ein ausgedehntes Bauprämiensystem gefördert und dadurch jede Steigerung der Mietpreise über die durch die Höhe der thatsächlichen Baukosten gezogenen Grenze hinaus verhindert; ein Spekulantentum hatte sich unter diesen Umständen überhaupt nicht entwickeln können, und deshalb wäre es auch verfehlt, die bisherigen Maßregeln als eine planmäßige Bekämpfung der Spekulation zu bezeichnen. Erst nach dem siebenjährigen Kriege reckt zum ersten Mal das Spekulantentum in Berlin sein Haupt empor, eifrig bemüht, die Mietpreise in die Höhe zu treiben: sofort aber schreitet der König dagegen ein, und die Baupolitik der zweiten Hälfte seiner Regierungszeit läßt sich mit Fug und Recht als bewußten Kampf gegen das Spekulantentum charakterisiren.

Die Bevölkerung Berlins hatte sich von 1740—55 von 90 000 oder 98 000 auf 126—127 000 Köpfe vermehrt, von denen rund 100 000 auf die Civilbevölkerung, der Rest auf die Militärbevölkerung entfielen[1]); in 15 Jahren war also die Civilbevölkerung um 20—28 000, die Militärbevölkerung um 8000 Köpfe gestiegen. Die wirtschaftliche Entwicklung Berlins war in dem Jahrzehnt nach dem zweiten schlesischen Kriege eine durchaus günstige; auf den Aufschwung der Stadt übte auch die Verbesserung ihrer Verkehrswege, die von 1743—46 durch die Anlage des Plauer- und Finowkanals erfolgte, einen nicht unwesentlichen Einfluß aus; hatte doch Berlin damit direkt Wasserstraßen nach zwei wichtigen Zentren des Handels, nach Magdeburg und Stettin, erlangt. Seinen Abschluß erhielt das ostelbische Wasserstraßennetz, um das gleich hier zu erwähnen, 1774 durch den Bromberger Kanal, durch den Berlin auch direkt mit der Weichsel verbunden wurde. Die Zahl der bebauten Grundstücke stellte sich 1740 auf 5400, 1755 auf 5826, 1761 auf 6205; da eine erhebliche Bauthätigkeit während des Krieges unwahrscheinlich ist, so wird der größte Teil der 1761 vorhandenen Häuser schon bis 1756 errichtet, aber noch nicht ins Feuerkataster aufgenommen gewesen sein. Rechnen wir für 1756 etwa 6100 Gebäude, so kommen wir auf eine Behausungsziffer von 21 Personen, haben also gegen 1740 eine nicht unbedeutende Steigerung, die sich wohl mehr durch Zusammendrängung der Bevölkerung als durch

1) Genaue Zahlen: 100 336 Civil-, 26 325 Militärbevölkerung, zusammen 126 661, darunter 6541 Franzosen, 1253 Böhmen, 2595 Juden.

Vergrößerung der Häuser erklärt. Die Bauthätigkeit hatte augenscheinlich, da keine durchgreifende Stadterweiterung stattgefunden hatte und der Feuereifer Friedrich Wilhelms I. fehlte, mit der Zunahme der Bevölkerung nicht mehr Schritt gehalten, zumal diese fast ganz auf das Dezennium des schnellen Aufschwungs von 1746—56 entfiel.

Die Folgen zeigten sich bald. Schon vor dem Kriege scheint eine gewisse Steigerung der Mieten und eine Spannung zwischen Hauswirt und Mieter eingetreten zu sein. Man suchte deshalb die Bauthätigkeit durch den Erlaß der erwähnten „Bau-Taxa" von 1755 zu fördern, man verbot (schon 1752) das Anbringen von Stuckaturarbeiten an der Außenseite der Häuser, augenscheinlich, um die Herstellungskosten zu verringern; man erließ (1754) eine Verordnung, in der die Schriftlichkeit des Mietkontraktes als Regel befohlen und die Kündigungsfrist auf 3 Monate festgesetzt wurde. Man sah sich außerdem im selben Jahre schon zu einem Erlaß gegen die unsauberen Manipulationen der leise einsetzenden Spekulation genötigt, der bei strenger Strafe verbot, daß, wie es bei den jetzigen Bauten verschiedentlich vorgekommen sei, „bey Aufführung der Mauern solche nicht mit Kalk, wie sich gebühret, sondern *zum Betruge künftiger Besitzer* mit Sand und Lehm gemauert wurden".

Noch im letzten Jahre des Krieges brach dann ganz offen in Berlin eine wilde Häuserspekulation aus, die nach Abschluß des Friedens und nach Rückkehr der Garnison noch größere Dimensionen annahm, obwohl gleichzeitig eine schwere Krisis, die mit dem Zusammenbruch Amsterdamer und Hamburger Banken zusammenhing, das ganze wirtschaftliche Leben Berlins — wie überhaupt Norddeutschlands — für mehrere Jahre lähmte. Die Spekulanten scheinen großenteils durch den Krieg reich gewordene Militärlieferanten gewesen zu sein. Die vollständig neue Erscheinung einer Häuserspekulation, eines raschen spekulativen Besitzwechsels der Grundstücke, einer Wohnungsnot und einer schnellen Steigerung der Mietpreise muß auf die damaligen Berliner einen ungeheuren Eindruck gemacht haben; immer wieder kommen die Berliner Lokalschriftsteller auf das merkwürdige Phänomen zurück [1]).

Der König war nicht gesonnen, vor den Spekulanten, die durch ihre Mietsteigerungen die üble wirtschaftliche Lage der Berliner Bevölkerung noch verschlechterten, die Waffen zu strecken. Wie gegen die Preistreibereien

---

1) Um nur ein allerdings sehr krasses Beispiel für die exorbitante Steigerung anzuführen: Das sog. Grumbkow'sche Haus in der Königstraße (Nr. 60 jetzt Oberpostdirektion), das einen Feuerkassenwert von 20000 Thalern hatte und 1750 mit 19000 Thalern verkauft worden war, brachte 1765 nicht weniger als 50000 Thaler, während es 1799 trotz durchgreifender baulicher Erweiterungen, Errichtung von Hintergebäuden rc. nur 41000 Thaler erzielte; 1816 ging es für 60000 Thaler in Besitz des Fiskus über.

im Getreide- und Holzhandel, so ging er auch gegen die Häuserspekulation vor. Schon 1763 beklagte sich der General von Wedell, daß die Offiziere mit ihrem Servis nicht langten und vielfach überhaupt gar keine Wohnungen bekamen, sondern von den Hausbesitzern abgewiesen wurden; daraufhin erhielten Polizei und Gerichte die Ordre, sich nach Möglichkeit zu Gunsten der Unterbringung der Offiziere ins Mittel zu legen. Außerdem wurde eine Polizeiverordnung erlassen, die das Aushängen von Mietzetteln an den Häusern befahl. Da diese Maßregeln aber natürlich wenig nützten, so erging unter dem 15. April 1765 eine Verordnung an das Kammergericht, die gleichzeitig in allen Berliner Kirchen von den Kanzeln proklamirt wurde, und die in ihrem wesentlichen Teile folgendermaßen lautet:

„Wir haben mit dem größten Mißfallen wahrgenommen, daß in Unserer Residenzstadt Berlin der bisher eingerissene Wucher mit Häusern und die aufs höchste getriebene Steigerung der Haus Miethen, ungeachtet Unserer dieserhalb immediate erlassenen scharfen Verordnungen, noch bis dato beständig fortdauere, und beydes großen Theils seine Schutzwehre in der gemeinen Rechts-Regul: Kauf bricht Miethe, finde, als welche bisher den Käufer berechtigt, den Miether, ungeachtet sein mit dem Verkäufer eingegangener Contract noch nicht zum Ende, nach gefallen auszutreiben, oder von ihm ein so hohes Miethe Quantum durch die Drohung der Austreibung zu erzwingen, daß Käufer sich dadurch entschädiget, ja gewonnen, wenn er auch das Haus weit über seinen wahren Werth erkaufet. Da Wir nun eine längere, den sich von ihren Häusern einen übertriebenen Werth einbildenden Eigenthümern am Ende selbst nachtheilige Nachsicht zu gestatten nicht gemeinet sind, so haben Wir nöthig gefunden, bis *Wir allenfals noch würksamere Maßregeln ergreifen*, indessen in Unserer Residenz Berlin, die bis hero beobachtete *gemeine Rechts-Regul: Kauf bricht Miethe, aufzuheben.*“

Unter demselben Datum wurden außerdem, um „dem eingerissenen Wucher mit Häusern und der aufs höchste getriebenen Steigerung der Miethen“ noch wirksamer entgegenzutreten, Polizeidirektorium und Magistrat angewiesen, darauf zu achten, „daß außer denjenigen, welche wegen ihrer Bedienungen, nombreusen Familien oder starken Verkehrs große Häuser allein zu bewohnen sich genötigt sehen, diejenigen Christliche Particuliers auch Juden, so die besten und größten Häuser an sich bringen Gelegenheit gefunden haben, auch noch damit continuiren, und dadurch guten Theils an der Steigerung der Miethen schuld sind, *solche aus Uebermüt und zur Ueppigkeit nicht ferner allein bewohnen*, sondern *so viel Familien, als nach Beschaffenheit der Häuser füglich darin wohnen können, miethsweise darin aufnehmen* möchten“; und wenn sie sich dazu nicht gutwillig verständen, so sollten sie „durch rechtlichen Zwang“ angehalten werden.

Die praktische wie die moralische Wirkung dieser Erlasse — die Brandmarkung des Mietwuchers auf allen Kanzeln hatte im damaligen Berlin sicherlich noch eine ziemlich große Bedeutung [1]) — wurde durch die energische Aufnahme der Bauthätigkeit positiv unterstützt. Das Bauprämiensystem wurde fortgesetzt und bis zum Tode des Königs beibehalten, vor allem aber begann Friedrich nunmehr, einen großen Teil der Militärbevölkerung in Kasernen unterzubringen, um für die Civilbevölkerung Raum zu schaffen [2]); 1763 und 1765 wurden 2 Artilleriekasernen und 1767 auf einmal 6 Infanteriekasernen errichtet, denen in den 70er und 80er Jahren weitere Militärbauten (Kasernen, Ställe, Magazine, Montirungskammern) [3]) folgten.

Durch alle diese Maßregeln und unter Einwirkung der fortdauernden wirtschaftlichen Depression wurde augenscheinlich die Spekulationskrisis im Großen und Ganzen ziemlich schnell überwunden. Sie bildete aber trotzdem für Friedrich den Großen den Ausgangspunkt zu einer umfassenden eigenartigen Baupolitik, zu deren Verständnis ein Blick auf den Plan (S. 54) des damaligen Berlin notwendig ist.

Die Stadt nahm, obwohl sie die bereits unter Friedrich Wilhelm I. erreichten Grenzen nicht überschritten hatte, schon einen recht erheblichen Raum ein. Sieht man das Schloß als Mittelpunkt an, so waren die letzten Häuser der intensiver bebauten Zone fast überall $^{1}/_{4}$ Meile oder noch weiter vom Zentrum Berlins entfernt, der Durchmesser der bebauten Stadt betrug überall $^{1}/_{2}$ Meile, ihr Umfang annähernd 2 Meilen, ihr Flächeninhalt etwa 5000 Morgen. Die letzten in der Innenstadt vorhandenen Terrains waren nach Niederlegung der Festungswerke schnell bebaut worden; die Anlage neuer Vorstädte hätte beim Fehlen aller öffentlichen Verkehrsmittel eine Abhilfe gegen die in der Innenstadt drohende Wohnungsnot und Mietpreissteigerung nur in geringem Umfang gebracht, wenn auch die Bebauung des Charité-Viertels und die südwestliche Erweiterung der Friedrichstadt nicht ganz bedeutungslos gewesen wäre. Zu dieser Maßregel griff der König jedoch nicht, sondern er begann,

---

1) Die Publikation von Gesetzen in der Kirche war im 18. Jahrhundert im Allgemeinen nur noch auf dem Lande üblich, in Berlin war sie ein ganz ungewöhnlicher Vorgang.

2) In geringem Umfange war damit schon vor dem siebenjährigen Kriege begonnen worden, wo man einen kleinen Teil der verheirateten Soldaten in Kasernen untergebracht hatte. Auch jetzt waren es namentlich die verheirateten Soldaten und ihre Familien, die man in die Kasernen legte.

3) Auch Pferde, Fourage, Montirungen &c. waren vorher größtenteils in Bürgerhäusern untergebracht. Daneben wurden auch die Kirchenböden als Montirungs- und Fouragemagazine benutzt.

um das Uebel im Kern zu treffen, die Wohnungen in der Innenstadt direkt zu vermehren, indem er die hier noch zahlreich vorhandenen kleinen 1—2=stöckigen Häuser auf Staatskosten durch große 3—4=stöckige Gebäude ersetzen ließ. Neben der Absicht, die Zahl der Wohnungen zu vermehren, leitete ihn dabei auch der Wunsch, den Hauptstraßen der Residenz ein stattlicheres Aussehen zu geben, weshalb auch die Baupläne meistens von ihm persönlich gebilligt werden mußten; in vielen Fällen hat der König die Entwürfe sogar selbst angefertigt, da er überhaupt mit besonderer Vorliebe Häuserfassaden zeichnete.

Mit diesem eigenartigen Vorgehen begann der König, sobald ihm die Steigerung der Staatseinnahmen infolge der Finanzreformen von 1765 (Neuorganisation der Akziseverwaltung, Einführung des Tabakmonopols, Durchführung der Salzkonskription) die erforderlichen Mittel für außerordentliche Aufwendungen gegeben hatte[1]). Schon 1769 wurden zunächst am Schloßplatz 4 und in der Breiten Straße 2 vierstöckige Häuser auf Staatskosten erbaut, nachdem die älteren Häuser niedergerissen waren. Von 1770—73 wurde nach und nach die größere Hälfte aller Häuser „unter den Linden" niedergelegt und hier im Ganzen 45 drei= und vierstöckige Häuser neu errichtet; in 3 Fällen begnügte man sich übrigens mit dem Aufsetzen eines neuen Stockwerkes; die anderen Häuser scheinen bereits drei= und vierstöckig gewesen zu sein. In der Königstraße wurden in den folgenden Jahren 15 vierstöckige Häuser errichtet, besonders lebhaft war die Bauthätigkeit in der Leipziger Straße, am Dönhofsplatz und am Spittelmarkt, wo etwa die Hälfte aller vorhandenen Häuser niedergerissen und neu aufgebaut wurde; mindestens 75 königliche Bauten ließen sich in diesem Straßenzuge ermitteln, der nunmehr neben den „Linden" die schönste Straße der Residenz war. Verschiedentlich wurden mehrere kleine Grundstücke zu einem größeren vereinigt, und im Ganzen (nach Nikolai) schon von 1769—77 in der Innenstadt 149 Bürgerhäuser aus Staatskosten neu errichtet und sämtlich an die bisherigen Besitzer der Grundstücke bedingungslos verschenkt[2]).

1) An Privatbauten vor dem siebenjährigen Kriege habe ich in den Akten nur 2 Bürgerhäuser an der langen Brücke (Kurfürstenbrücke) finden können, die 1750/51 auf königliche Kosten errichtet wurden.

2) Die Schenkungsbriefe wurden auf Grund einer Kabinetsordre vom 18. April 1771 vom Berliner Magistrat ausgefertigt. In der Kabinetsordre heißt es: „Nachdem Se. Königl. Majestät in Preußen alle diejenigen Berlinischen Bürgerhäuser, welche Allerhöchstdieselbe auf Dero Kosten neu aufbauen lassen, den Eigentümern der Baustellen dahin erb= und eigentümlich allergnädigst zu schenken resolviret haben, daß sie solche als ihr wahres wohlerworbenes Eigentum haben, besitzen und genießen, und damit überall nach Gefallen schalten und walten mögen, auch selbige, wegen der auf den Wiederaufbau verwandten Kosten, niemals in

Der bayrische Erbfolgekrieg unterbrach 1778 diese Bauthätigkeit, aber schon 1779 wurde sie mit Errichtung von 9 Häusern wieder aufgenommen. Von 1780—86 wurden dann mindestens noch 91 große Wohnhäuser, wahrscheinlich aber bedeutend mehr, errichtet [1]).

Von 1780—1785 wurden im Ganzen 1140300 Thaler — und zwar in den meisten Jahren regelmäßig 200000 Thaler — für die Berliner Bauten ausgesetzt; das sind Summen, denen gegenüber die Zahl der aktenmäßig nachgewiesenen Bauten als unzweifelhaft zu gering erscheint. Den Höhepunkt der fieberhaften Bauthätigkeit des Königs, der neben den erwähnten Militär- und Privatbauten auch zahlreiche öffentliche Gebäude (die Bibliothek, die Kirche auf dem Gendarmenmarkt, das schöne Palais des Prinzen Heinrich [das jetzige Universitätsgebäude] 2c., sowie eine ganze Anzahl von Fabriken [Porzellanmanufaktur] 2c.) aufführen ließ, bildete sein Todesjahr, in dem noch 27 große Wohnhäuser errichtet wurden. Im Ganzen sind von 1769—1786 nachweislich 249 große Wohnhäuser auf Staatskosten erbaut worden, deren Zahl sich aber wahrscheinlich in Wahrheit auf rund 300 erhöhen dürfte.

Die Bauten entfallen ganz überwiegend auf die Innenstadt; in den letzten Jahren ging der König jedoch auch bereits zum Ausbau anderer Gegenden über: am Hacke'schen Markt, in der Rosenthaler Straße, am Alexanderplatz und in der Münzstraße wurden gegen 30 Häuser errichtet. Unter den beschenkten Hausbesitzern finden sich alle möglichen Berufe, meistens aber waren es Handwerker; Beamte und Militärpersonen machten nur etwa den zehnten Teil aus.

Die Bevölkerungsvermehrung war von 1763—86 keine besonders intensive; die Civilbevölkerung vermehrte sich von 100000 auf 114000, während die Militärbevölkerung von 19500 auf 33600 Köpfe stieg; von

---

Anspruch genommen, noch von ihnen die allergeringste Wiedererstattung gefordert werden soll": so solle also der Magistrat die Schenkungsbriefe unter vorgedrucktem Stadtinsiegel und mit seiner (des Magistrats) Unterschrift unverweilt ausfertigen lassen.

1) Die Zahl stammt aus einem im Magistrats-Archiv (Servis-Akten) befindlichen Bericht der Ober-Kriegs- und Domänen-Rechen-Kammer von 1796. Der Bericht betont aber ausdrücklich, daß die Angaben nicht vollständig seien, da der König häufig Bauten angeordnet habe, deren Rechnungen garnicht an die Kammer gelangt seien; das Hofbauamt müsse viel vollständigere Nachweisungen haben. Darauf replizirte das Oberhofbauamt, es habe nur seit 1786, seit seinem Bestehen in jetziger Form, Baurechnungen für Privathäuser; über den Verbleib der früheren Rechnungen ließ es sich nicht aus. Es ist nicht unmöglich, daß sie einfach verbrannt worden sind; hatte der König doch auch die Verbrennung sämtlicher Potsdamer Baurechnungen befohlen, die uns aber glücklicherweise erhalten sind, weil niemand speziell mit der Durchführung des Befehls beauftragt worden war.

1769—86 nahm die Civilbevölkerung nur um 8000 Köpfe zu, Anfang der 70er Jahre trat sogar zeitweilig infolge der durch ungünstige Ernten erzeugten Not ein direkter Rückgang ein, sodaß sicherlich der größte Teil der Bevölkerungszunahme durch die königlichen Neubauten untergebracht werden konnte.

Obwohl die Häuser einfach verschenkt und keinerlei Bedingungen hinsichtlich der Höhe der Mietpreise an die Schenkung geknüpft wurden, so übten sie doch einen starken Druck auf die Preisgestaltung aus; Büsching berichtet ausdrücklich, daß die Mieten und Häuserpreise mit dem Beginn der königlichen Bauten zu fallen begannen. Später scheinen sie sich nach Nicolai's Angaben allerdings wieder aufwärts bewegt zu haben, es wird auch behauptet, daß es einer Klique von Bau- und Maurermeistern gelungen sei, sich in manchen Fällen durch rechtzeitigen Vorkauf in den Besitz derjenigen Häuser zu setzen, deren Abbruch und Neubau gerade projektirt war; und wahrscheinlich wäre der König, wenn ihm ein längeres Leben beschieden gewesen wäre, später von der bedingungslosen Schenkung zurückgekommen. Immerhin war der Druck, den seine Bauten auf die Miet- und Häuserpreise ausübten, groß genug, um den Unwillen der übrigen Hausbesitzer zu erregen; Undankbarkeit einzelner beschenkter Besitzer, die angebliche oder wirkliche Mängel an ihren neuen Häusern fanden, kamen hinzu, sodaß der König 1782 im gerechtfertigten Zorn die Einstellung seiner Bauten beschloß, „da die unruhigen und querulirenden Einwohner von Berlin meine Gnade zu sehr mißbrauchen, und sie mir sogar mit Undank belohnen, und sie mit Verdruß verbittern". Auf eine Petition von 45 Kaufleuten und anderen Berliner Bürgern nahm er aber diesen Entschluß wieder zurück: „die Berliner Bürgerschaft sei zwar wegen der ihr durch den Bau erwiesenen Wohlthaten niemalen recht zufrieden gewesen, und die letzte Beschwerde[1]) sei ein neuer Beweis, wie wenig viele den Wert der Königl. Milde anerkennen; indessen wolle er niemalen die Schuldigen mit den Unschuldigen vermengen".

Auch nach dem Tode Friedrichs des Großen wurde der Häuserbau auf Staatskosten zunächst noch fortgesetzt. Friedrich Wilhelm II. entfaltete sogar anfangs eine noch regere Thätigkeit als sein großer Vorgänger, freilich weniger aus tieferer volkswirtschaftlicher Einsicht als aus Popularitätsbedürfnis; in den beiden ersten Jahren (1787/88) ließ er annähernd 100 Privathäuser errichten, darunter 1787 allein 59. Die Mehrzahl der Beschenkten gehörte auch hier bürgerlichen Berufen an, obgleich das Hof-, Beamten- und Militärelement stärker als früher hervortrat; die Häuserbauten waren vielfach augenscheinlich persönliche Gunstbezeugungen des Königs[2]). Sie verteilten sich über die ganze Stadt; jedoch entfielen die

1) Ueber die Dächer einiger neuer Häuser.

2) Unter den Beschenkten befand sich auch die „Dichterin Karschin", der ein

meisten auf die Friedrichstadt, neben der dann auch die Gegend der Rosenthaler Straße und des Hackeschen Marktes stärker bedacht wurde.

Schon 1789 war der Baueifer des Königs wie sein Reformeifer überhaupt erlahmt; in diesem Jahre wurden nur 5 Wohnhäuser errichtet, denen dann bis 1795 noch 20—25 folgten. In den folgenden Jahren schläft der staatliche Häuserbau allmählich ein, obwohl sich Reste der alten Baupolitik, wie wir sehen werden, noch unter Friedrich Wilhelm III. und selbst nach den Befreiungskriegen noch finden. Die preußische Verwaltung war bis 1806 ganz und gar mit der Organisation der neuerworbenen polnischen Provinzen beschäftigt, die Feldzüge verschlangen ungeheure Summen, für alle anderen Aufgaben mangelte es an Geld; die äußere Politik nahm alle Aufmerksamkeit in Anspruch, auf dem Throne wie auf den Ministersesseln fehlten große schöpferische Individualitäten; dazu kamen neue volkswirtschaftliche Ideen auf, eine neue Staats- und Gesellschaftsanschauung ergriff die Geister, die alle bisherigen Regierungsmaximen für antiquirten Plunder erklärte. Thatsächlich ist mit Friedrich dem Großen das alte Preußen und mit ihm auch die bisherige Bau- und Wohnungspolitik zu Grabe getragen worden, wenn sich auch ihre Nachwirkungen noch auf mehrere Dezennien erstreckten.

Werfen wir nunmehr, um das Bild der friderizianischen Baupolitik abzuschließen, noch einen flüchtigen Blick auf die Maßnahmen, die der König in den anderen preußischen Städten ergriff.

Hierüber liegen freilich leider nur sehr dürftige Notizen vor.

Genau sind wir nur über **Potsdam** unterrichtet, dem er die größte Fürsorge zugewandt hat. Hier hatte schon Friedrich Wilhelm I. im großen Umfang auf Staatskosten für die riesenhaften „blauen Kinder" seines Leibregiments, aber auch für viele bürgerliche Ansiedler eigene Wohnhäuser erbauen, ja sie sogar teilweise möbliren lassen, um sie dann bedingungslos zu verschenken und alle Baurechnungen zu verbrennen. Friedrich der Große nahm mit der Vergrößerung der Garnison und dem Anwachsen der Civilbevölkerung diese Politik 1748, nach Vollendung von Sanssouci, wieder auf. Schon bis zum siebenjährigen Kriege ließ er 90 Bürgerhäuser auf Staatskosten errichten, denen dann nach dem Kriege bis 1786 nicht weniger als 530 Neubauten folgten, so daß im Ganzen während seiner Regierungszeit 620 Bürgerhäuser mit einem Gesamtaufwand von 3 151 271 Thalern errichtet und verschenkt wurden; es waren — wovon man sich ja noch heute in Potsdam überzeugen kann — durchweg sehr

---

Haus am Hackeschen Markt erbaut wurde. Der General von Tempelhof erhielt ein Haus mit einem jährlichen Mietertrag von 1860 Thalern, der Finanzrat König ein anderes mit 1170 Thalern Mietertrag. In einzelnen Fällen scheint Friedrich Wilhelm II. übrigens auch fertige Häuser angekauft und an seine Günstlinge verschenkt zu haben, ohne daß diese Fälle in den Servisakten zu erkennen wären.

stattliche, vielfach vom König selbst entworfene Gebäude, von denen jedes im Durchschnitt ca. 5100 Thaler kostete. Außerdem wurden bei Potsdam — 39 vor dem Teltower Thor und 61 in Nowawes — noch 100 Kolonistenhäuser gebaut, die zusammen 31 637 Thaler erforderten. 216 000 Thaler wurden für Fabriken, 444 652 Thaler für 119 Militärgebäude und 1 123 532 Thaler für öffentliche Gebäude (Kirchen, Waisenhäuser, Stadtmauern, Thore u. s. w.) ausgegeben. Der Gesamtaufwand für die Bauten in Potsdam stellte sich — nach den durch einen glücklichen Zufall erhaltenen und von einem Baumeister des Königs (Manger) nach dessen Tode veröffentlichten genauen Rechnungen — von 1740—86 auf 10 537 039 Thaler, von denen auf die königlichen Privatbauten, Schlösser, Gartenanlagen 2c. nur die Hälfte (5 322 912 Thaler) entfällt. Sanssouci kostete 307 000, das Neue Palais 2 880 000 Thaler, und zwar einschließlich der inneren Einrichtung, soweit sie nicht aus der königlichen Schatulle bezahlt wurde. Beide Schlösser kosteten zusammen also nicht mehr als die Bürger- und Kolonistenhäuser in Potsdam.

Aber auch den anderen Städten wandte der König die größte Aufmerksamkeit zu, wie Mirabeau ausdrücklich hervorhebt, „gegen die Gewohnheit der Herrscher, die sonst nur an ihre Hauptstadt und ihre Residenz denken". In den kleinen märkischen Städten wurden von 1741—1755 nach Borgstede 113 000, von 1766—1786 aber ca. 444 000 Thaler an regelmäßigen Bauhilfsgeldern (Baufreiheitsgeldern) bezahlt. Außerdem griff der König bei allen außergewöhnlichen Gelegenheiten, Feuersbrünsten u. dergl., hilfreich ein. Für die Kurmark (außer Berlin und Potsdam) wurden von 1741—1786 neben den regelmäßigen Aufwendungen noch 9 221 000 Thaler ausgegeben, die teils zur Errichtung von Wohnhäusern und Fabriken, teils zur Förderung der Landeskultur dienten. Rechnet man hierzu noch die Ausgaben, die zur wirtschaftlichen Hebung von Berlin und Potsdam gemacht wurden, so wird man für die ganze Kurmark auf mindestens 16—18 Millionen Thaler kommen.

Nach den Angaben des Ministers v. Hertzberg wandte der König allein in dem einen Jahr 1782 (außer 433 000 Thalern für Berlin und Potsdam) 409 000 Thaler für kleinere pommersche, schlesische, polnische und brandenburgische Städte auf, darunter allein für Luckenwalde und Treuenbrietzen 280000 Thaler; beinahe 600 000 Thaler wurden für Errichtung ländlicher Häuser und Niederlassungen bestimmt. Die Gesamtausgaben, die in diesem Jahre für Neubauten und Förderung der Landeskultur im ganzen Staate gemacht wurden, stellten sich auf 2 118 000 Thaler. Bebewundernd fügt Mirabeau dieser Nachricht hinzu: „Voilà les dons d'une seule année de sa vieillesse!"

Im Ganzen beliefen sich nach Herzberg's Angaben die Aufwendungen, die allein aus den Zentralkassen für die wirtschaftliche Hebung

Plan 5.
Berlin im Jahre 1789.

100 0 500 1000'

Zu Plan 5.

A Oranienburger Thor. B Hamburger Thor. C Rosenthaler Thor. D Schönhauser Thor. E Prenzlauer Thor. F Bernauer Thor. G Landsberger Thor. H Frankfurter Thor. J Mühlenthor. K Schlesisches Thor. L Kottbuser Thor. M Hallesches Thor. N Potsdamer Thor. O Brandenburger Thor. a Neuer Markt. b Schloßplatz. c Lustgarten. d Paradeplatz. e Dönhoffplatz. f Quarré. g Achteck. h Rondel. i Wilhelmsplatz. k Friedrichstädtischer (Gensdarmen-) Markt. 1 Heilige-Geistkirche. 2 Garnisonkirche. 3 Synagoge. 4 Marienkirche. 5 Berliner Rathaus. 6 Klosterkirche. 7 Parochialkirche. 8 Friedrichhospital. 9 Nikolaikirche. 10 Französische Kirche. 11 Kadettenhaus. 12 Domkirche. 13 Königl. Schloß. 14 Petrikirche. 15 Kölnisches Rathaus. 16 Zeughaus. 17 Königl. Palais. 18 Friedrichswerdersches Rathaus. 19 Dorotheenstädtische Kirche. 20 Marstall und Akademie. 21 Palais des Prinzen Heinrich. 22 Bibliothek. 23 Opernhaus. 24 St. Hedwigskirche. 25 Französische Kirche. 26 Neue Kirche. 27 Nationaltheater. 28 Dreifaltigkeitskirche. 29 Böhmische Kirche. 30 Palais des Prinzen Louis. 31 Jerusalemerkirche. 32 Kollegienhaus. 33 Französische Kirche. 34 Gertraudtenkirche. 35 Kirche in der Köpenicker Vorstadt. 36 Georgenkirche. 37 Sophienkirche. 38 Monbijou. 39 Charité. 40 Pulvermagazin.

der Städte und des platten Landes von 1763—86 gemacht wurden, auf rund 40 Millionen Thaler, zu denen dann noch die großen, gar nicht festzustellenden Summen kommen, die von den Akzisekassen der einzelnen Städte und von den Domänenämtern unmittelbar aufgewendet wurden. Die Ausgaben für Häuserbau in Stadt und Land nehmen hierbei den größten Raum ein. Was das heißt, begreift man erst, wenn man bedenkt, daß sich die jährlichen reinen Staatseinnahmen 1740 auf 7 Millionen, 1756 auf 12 und 1786 auf 22—23 Millionen Thaler stellten. In den letzten 20 Jahren seiner Regierung hat der König meistens etwa 2 Millionen Thaler jährlich aufgewendet, in seinem Todesjahre sogar beinahe 3 Millionen. Sicherlich ist kaum jemals in irgend einem Lande mit geringeren Mitteln Größeres geleistet worden als im Preußen des 18. Jahrhunderts.

7. Berlin beim Tode Friedrichs des Großen.

Ergebnis.

Beim Tode Friedrichs des Großen hatte Berlin rund 150 000 Einwohner, während sich die Zahl der bebauten Grundstücke auf beinahe 7000 belief. Innerhalb der Ringmauer wurden 1786 147 388 Einwohner, und zwar 113 766 Civileinwohner und 33 625 Militärbevölkerung, gezählt, zu denen noch etwa 2—3000 Personen außerhalb der Ringmauer (Voigtland, Gesundbrunnen ꝛc.) traten[1]). Die Stadt hatte 15 Thore, 268 Straßen und Plätze, 36 Brücken, 33 Kirchen, einen Umfang von 2 $^{1}/_{3}$ Meile und einen Flächeninhalt von 5200 Morgen. Berlin gehörte zu den ersten europäischen Städten; es war ungefähr ebenso groß wie Madrid und Rom, es wurde überhaupt nur von Wien und Amsterdam (ca. 200 000 Einwohner) etwas, von Paris (600 000 Einwohner) und London (800 000 Ein-

1) Häuserzahl 1778: 257.

wohner) allerdings sehr erheblich an Größe übertroffen. Fast alle zeitgenössischen Schilderungen betonen, daß Berlin auch in der Schönheit seines Straßenbildes den übrigen Großstädten an die Seite gestellt werden konnte.

Die Civilbevölkerung war 1784 folgendermaßen zusammengesetzt:

Männer	22 129
Frauen und Witwen	27 201
Söhne	19 023
Töchter	22 282
Gesellen und Handlungsbediente	5 546
Lehrjungen	2 627
Männliche Bediente und Knechte	2 924
Weibliche Bediente und Knechte	9 903

Darunter befanden sich Mitglieder der französischen Kolonie noch 5168, der böhmischen noch 971, der Judenschaft 3372. Das Bürgerrecht besaßen 8633 Personen, also 38 Proz. aller „Männer". Von der Militärbevölkerung (33 386) wird etwa die Hälfte auf wirkliche Soldaten zu rechnen sein.

Berlin war am Ende des 18. Jahrhunderts bereits eine im hohen Grade industrielle Stadt, es war trotz der großen Garnison, des Hofstaates und der zahlreichen Beamtenschaft kein bloßes Konsumtions-, sondern bereits ein äußerst wichtiges Produktionszentrum. Neben 3433 Staats- und Kommunalbeamten (natürlich ohne Militärs) und 1507 Rentnern und Pensionären, die bloß von ihren Mitteln lebten, wurden im Jahre 1784 wirtschaftlich selbständige Personen männlichen und weiblichen Geschlechts (einschließlich zahlreicher Hausindustriellen) 21 539 gezählt, zu denen 6293 „Jungen und Arbeiter" und 7744 „Gesellen und Diener" (aber einschließlich Frauen und Kinder) traten[1]). Am weitaus bedeutendsten war die Textilindustrie, namentlich die Seiden- und Wollenfabrikation; allein in den „Manufakturen und Fabriken" (einschließlich der Hausindustrie) wurden 6178 Webstühle mit 6626 Webern ermittelt, zu denen dann noch zahlreiche Spinner, Wollkämmer, Posamentiere, Seiler ꝛc. kamen, so daß in der Textilindustrie in Handwerks- und Fabrikbetrieben im Ganzen ca. 15—20 000 Personen beschäftigt waren. Aber auch die anderen Gewerbe befanden sich in hoher Blüte, alle Handwerke waren stattlich besetzt und beschäftigten zahlreiche Gesellen und Lehrlinge. In den übrigen Fabriken und Manufakturen (außer der Textilindustrie) wurden 3270 Arbeiter beschäftigt, und die Gesamtproduktion der mehr als 10 000 Arbeiter in

1) Wahrscheinlich sind außerdem in den Zahlen der wirtschaftlich thätigen Personen auch männliche und weibliche Angehörige der Militärbevölkerung enthalten. Armenunterstützung erhielten 7003 Personen, darunter 994 französische Arme; sie waren aber größtenteils auch noch gewerblich thätig; in den Gefängnissen waren nur 98 Gefangene, davon 47 in Schuldhaft oder wegen kleiner Vergehungen.

allen Manufakturen und Fabriken belief sich auf 7 ½ Mill. Thaler, von denen 4 ¼ Millionen auf die Textilindustrie entfielen; ¾ der Fabrikate wurde im Inlande abgesetzt, ¼ exportirt.

Ackerwirtschaft trieben noch 100 Personen, Viehmäster gab es 343, während 446 Gärtner gezählt wurden. Auch der Viehbestand war noch ziemlich stattlich. Zahlen liegen nur für 1801 vor, wo etwa 3700 Stück Rindvieh, 3300 Schafe und 1800 Schweine ermittelt wurden.

Es war eine recht heterogene Bevölkerung, die Berlin in sich vereinte; und dementsprechend trugen die einzelnen Stadtteile einen recht verschiedenen Charakter. „Berlin ist Residenz, Manufaktur-, Handels- und Landstadt, Dorf und Meierei — alles in einer Ringmauer zusammen", heißt es in einem zeitgenössischen Reisebericht. „Wer das Donnern der Carossen nicht mehr hören will, der gehe in eine Vorstadt und höre das Rasseln der Wollen-, Seiden- und Lein-Weberstühle; hat er auch dieses Geräusch satt, so gehe er nach dem Weidendamm und labe sein Auge an dem frischen Grün der Wiese; und will er Saaten und Pflug sehen, so gehe er in die Köpenicker Vorstadt und promenire zwischen den Kornfeldern."

Die Straßen waren alle wenigstens leidlich gepflastert, wenn auch ihre Rinnsteine vielfach Unbequemlichkeiten hervorriefen; gereinigt wurde die Stadt durch 36 mit zwei Pferden bespannte Karren. Beleuchtet wurde sie, aber nur von September bis Mai, nicht im Hochsommer, durch 2400 Laternen. Nachtwächter gab es — wegen der starken, zu Wacht- und Polizeidiensten häufig herangezogenen Garnison — nur 54, Polizeidiener sogar nur 17.

Ueber die Verteilung der Civilbevölkerung und der bebauten Grundstücke über die einzelnen Stadtviertel, über ihren Wert und ihre durchschnittliche Bewohnerzahl unterrichtet die Tabelle auf S. 88, die auf Aufnahmen von 1784 und 1785 basirt.

Zu ihrer Erläuterung sei zunächst bemerkt, daß die Zahlen der dritten Kolonne, als durchschnittliche Bevölkerung eines Grundstücks betrachtet, thatsächlich etwas zu niedrig sind, da auch nach Errichtung der Kasernen immer noch ein Teil der Soldaten in Bürgerquartieren lag. Die wirkliche Behausungsziffer wird für ganz Berlin auf 18—19 Personen pro Grundstück anzunehmen sein; bedenkt man die Größe der neu errichteten Häuser, so läßt sich zweifellos behaupten, daß es gelungen war, die vor dem siebenjährigen Kriege eingetretene Zusammendrängung der Bevölkerung wieder rückgängig zu machen und eine erhebliche Verbesserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen.

Vergleicht man die vorstehenden Zahlen mit den Angaben für 1709 (S. 55), so sieht man, daß sich die bedeutenden Differenzen in der Größe der Häuser zwischen der Innenstadt und den Vorstädten ziemlich ausgeglichen hatten. Allerdings gab es in den Vorstädten noch zahlreiche

Name des Stadtteils	Bebaute Grundstücke (1785)	Civilbevölkerung Einwohner (1784)	Auf ein bebautes Grundstück kommen Civileinwohner	Durchschnittlicher Wert eines Grundstücks	Auf einen Bewohner entfällt ein Gebäudewert von Thalern
Berlin	1121	20 705	18,5	3536	191
Köln	716	13 602	19,0	3704	195
Friedrichswerder	302	5 649	18,7	3843	205
Dorotheenstadt	378	6 436	17,0	4187	246
Friedrichstadt	1669	30 409	18,2	3266	179
Innere Stadt	4186	76 801	18,3	3538	193
Spandauer Vorstadt	1027	15 101	14,7	1635	111
Königs-Vorstadt	438	6 625	15,1	2063	136
Stralauer Vorstadt	451	4 289	9,5	1239	130
Kölnische Vorstadt	542	8 819	16,3	1946	120
Vorstädte	2458	34 834	14,2	1705	120
Berlin insgesamt	6644	111 635	16,8	2860	170
(einschließlich Militärbevölkerung 33 386)		(145 021)	(21,8)		(131)

Fachwerkhäuser, aber nur in der Stralauer Vorstadt dominirte, wie die niedrige Behausungsziffer zeigt, das niedrige einstöckige Haus, während in allen übrigen Stadtteilen die zwei-, drei- und vierstöckigen Häuser[1]) bereits überwogen haben müssen. Auch Hinterhäuser gab es 1778 schon 3225. Dabei war die Behausungsziffer, trotz der zunehmenden Größe der Häuser — von 1709—85 verdreifachte sich der durchschnittliche Gebäudewert — in der Innenstadt im Ganzen im Laufe des Jahrhunderts gar nicht einmal erheblich gestiegen: was zur Genüge beweist, daß die Wohnungen im damaligen Berlin im Allgemeinen recht geräumig gewesen sein müssen, wenn auch einzelne Vorstadtstraßen das unterste Proletariat in recht jämmerlichen Häusern beherbergt haben mögen.

In der That stimmen auch die zeitgenössischen Berichte darin überein, daß Berlin am Ausgang des 18. Jahrhunderts überaus große und komfortable Wohnungen hatte; und überall wird betont, daß es die königliche Baupolitik war, der man dieses Resultat verdankte. Um nur den in diesem Falle einwandfreisten Zeugen herauszugreifen: Mirabeau, vor dessen physiokratischem Doktrinarismus die sonstigen Maßregeln Friedrichs des Großen wenig Gnade finden, ist doch von seiner Baupolitik geradezu entzückt: „C'est ainsi que Berlin est devenu une ville bien construite, bien percée, abondante en logements sains et commodes. Cette

1) Fünfstöckige Häuser scheint es im vorigen Jahrhundert in Berlin noch nicht gegeben zu haben.

dépense en bâtiments est très-sage. C'est contribuer fortement au bien-être des hommes que les bien loger."

Zehn Jahre später (1796) jammert sogar ein Berliner Schriftsteller mit beweglichen Worten über den fürchterlichen Wohnungsluxus, der in Berlin unter dem Einfluß des Königs, „der den Bürgern statt ihrer kleinen Häuser Palläste aufführen ließ", eingerissen sei: „Allmählich ward es ein Bedürfnis, fast zu jeder Verrichtung im menschlichen Leben besondere Oerter im Hause zu haben; Speise- und Tanzsäle, Visitenstuben, Boudoirs, Entrées ꝛc. wurden nötige Requisition eines Hausstandes, ohne welche man nicht fertig zu werden glaubte. Diese Sucht, dieses Uebel erstreckte sich auch auf die unteren Volksklassen, bis zu den Handwerkern, die bisher genügsam gewesen waren und die Gewerbe in eingeschränkten Wohnungen ruhig betrieben hatten" [1]).

Auch in den Sterblichkeitszahlen tritt uns die günstige Wirkung der Berliner Wohnungsverhältnisse entgegen. Schon Süßmilch hatte um die Mitte des 18. Jahrhunderts statistisch bewiesen, daß Berlin gesünder war als alle anderen Großstädte, da sich die Sterblichkeit in Berlin nur auf 36, in den übrigen Großstädten aber auf 40—50 pro Mille stellte. In allen Großstädten überstieg im 18. Jahrhundert regelmäßig die Sterblichkeit die Zahl der Geburten; nur in Berlin finden wir — wie Nicolai hervorhebt — einzelne Jahre (1777, 1780, 1781, 1782), in denen die Geburtenzahl die Zahl der Sterbefälle übertraf [2]). Besonders groß war die Sterblichkeit in Wien, wo sie gegen Ende des Jahrhunderts im Durchschnitt 53 pro Mille betrug, obwohl Wien nicht erheblich größer als Berlin war und gleichfalls eine starke Garnison hatte [3]).

Da die Zahl der Hauseigentümer mit der Zahl der Häuser (6644) im Großen und Ganzen übereinstimmen wird, so entfielen von der wohl auf ca. 28000 zu veranschlagenden Gesamtzahl der Haushaltungen (einschließlich selbstwirtschaftende Einzelpersonen) bereits mehr als $^3/_4$ auf Mietwohnungen. Bedenkt man jedoch, daß die Haushaltungen der Haus-

---

1) Dieser merkwürdige Klageschrei gipfelt in der Aufforderung, zu größerer Einfachheit zurückzukehren: nur so könnten die üblen wirtschaftlichen Folgen der — natürlich infolge der Aufgabe der bisherigen Baupolitik — eingetretenen Mietsteigerung vermieden werden; an die Möglichkeit einer energischen Wiederaufnahme der Baupolitik wagt der Verfasser (König) schon nicht mehr zu denken.

2)
1784	hatte	Paris	19 554	Geburten,	21 478	Sterbefälle.
1777	„	London	18 300	„	23 334	„
		Wien	7 594	„	10 152	„
		Berlin	5 222	„	4 698	„

3) Uebrigens kann eine Differenz in der relativen Stärke der Militärbevölkerung keinen entscheidenden Einfluß auf die Sterblichkeitsziffer ausgeübt haben, da der Altersaufbau der Militärbevölkerung (Invaliden, Soldatenwitwen, Kinder!) sich von dem der Civilbevölkerung nicht allzu sehr unterschied.

eigentümer im Allgemeinen bedeutend mehr Köpfe zählten, als die der Mieter, so kommt man zu dem Ergebnis, daß die Hausbesitzer mit ihren Angehörigen und den in ihrem Haushalt lebenden Gesellen, Lehrlingen und Dienstboten in der Innenstadt wohl immer noch fast $^1/_3$, in den Vorstädten sogar noch beinahe die Hälfte der Civilbevölkerung ausmachten, obwohl einzelne Häuser schon mehr als 10, ja bis zu 16 Familien enthielten und teilweise auch schon die vornehmsten Personen, Minister und Generäle, zur Miete wohnten.

Der Durchschnittswert eines Hauses stellte sich 1785 nach den (damals allerdings ziemlich mäßigen) Einschätzungen zur Feuerkasse auf 2860 Thaler; auf den Kopf der Bevölkerung entfielen also bei Einschluß des Militärs 131, ohne das Militär 170 Thaler Gebäudewert. Während die Kopfquote des durchschnittlichen Gebäudewerts in heutigem Gelde 1572 etwa 130 M., 1709 etwa 200 M. betragen hatte, stellte sie sich 1785 auf ca. 400—500 M. Berechnet man hiernach die Kopfquote der auf 6 Proz.[1]) bezw. 5 Proz. des Hauswerts angenommenen Miete, so kommt man für 1709 auf ca. 12 M., für 1785 auf 20—25 M., Zahlen die zwar kaum exakt zutreffend sind, die aber jedenfalls das damalige Mietpreisniveau wenigstens in der Hauptsache richtig charakterisiren[2]). In der Innenstadt kamen 3538, in den Vorstädten 1705 Thaler Gebäudewert im Durchschnitt auf ein Grundstück, die wertvollsten Häuser hatte, wie die Tabelle zeigt, die Dorotheenstadt, die geringwertigsten das Stralauer Viertel. Auch die Kopfquote des Gebäudewerts stellte sich in der Dorotheenstadt mit 246 Thalern am höchsten, am niedrigsten in der Spandauer Vorstadt mit 111 Thalern; die schematisch berechnete Kopfquote des Mietbetrags würde sich danach zwischen 37 und 17 M. bewegt haben.

Um die Bedeutung einer durchschnittlichen Mietquote von 12 M. und 20—25 M. pro Kopf richtig zu würdigen, muß man sich erinnern, daß die staatlichen und kommunalen Steuerlasten zusammen sich am Anfang des 18. Jahrhunderts pro Kopf auf 13—14, am Ausgang auf 20—21 M. stellten: die Beschaffung der Wohnung kostete also dem einzelnen nur ungefähr ebenso viel, als was Staat und Gemeinde an Steuern von ihm verlangten. Wir werden sehen, wie sehr sich im 19. Jahrhundert dieses Verhältnis von Miete und Steuer verändern sollte.

Obwohl sich die Mietpreise im Allgemeinen unterhalb der durch die Höhe der Baukosten gezogenen Grenze hielten, haben gewisse Ansätze zur Grundrentenbildung natürlich nicht gefehlt: manche durch die Gunst ihrer Lage bevorzugten Verkaufsstätten, Läden, Weinstuben, Schanklokale u. dgl.

1) Für 1709 höher wegen des höheren Zinsfußes.

2) In den polizeilichen Miettaxen, die wir gegen Ende des 18. Jahrhunderts hier und da fanden, wurde (nach Krünitz) der Mietzins regelmäßig auf 5 Proz. des Bauwerts der Häuser festgesetzt.

werden unzweifelhaft Mieten und Verkaufspreise erzielt haben, die über die angemessene Vergütung der Herstellungskosten hinausgingen. Dabei darf man freilich nicht vergessen, daß Geschäftsläden in Berlin überhaupt nur in sehr begrenzter Zahl existirten, weil das ganze Wirtschaftsleben noch einen völlig anderen Charakter wie heute trug. Die Hauswirtschaft hatte noch erhebliche produktive Bedeutung: man buk, schlachtete, braute, spann, webte, nähte und schneiderte vielfach noch im eigenen Hause; die meisten Handwerker arbeiteten auf Bestellung in ihren Wohnungen oder direkt beim Kunden; der Einkauf der Lebensmittel erfolgte größtenteils auf den öffentlichen Märkten: kurz der ständige Zwischenhandel hatte wesentlich geringere Bedeutung als heute. Außerdem waren im Interesse der Kleinhändler (Invaliden, Soldatenwittwen rc.) — besonders nach dem siebenjährigen Kriege — auf den Straßen und Plätzen zahlreiche kleine Verkaufsbuden und Schankstätten errichtet worden, die entweder gar keine oder ganz geringe Abgaben zahlten; auch Bäcker und Fleischer hielten ihre Waren größtenteils in den vom Magistrat vermieteten Brot- und Fleischscharren feil.

Offene Geschäftsläden besseren Stils, die man sich übrigens, da große Schaufenster noch völlig unbekannt waren, auch nur als recht bescheidene Lokalitäten vorstellen muß, waren also sehr spärlich gesät; in größerer Zahl fanden sie sich nur in einigen Hauptstraßen, und konzentrirt eigentlich nur an der Stechbahn und am Mühlendamm, dem uralten Verkehrszentrum der Stadt, sowie in den von Friedrich II. erbauten Königs-, Spittel- und Mohrenkolonaden. An der Stechbahn und am Mühlendamm hatten wohl schon im Mittelalter, jedenfalls aber schon im 16. Jahrhundert hölzerne Krambuden existirt, die am Ausgang des 17. Jahrhunderts in Verkaufsgewölbe mit vorliegenden Bogenlauben umgewandelt und gegen Erbpacht ausgethan wurden. Sie konnten von den jeweiligen Besitzern verkauft werden, und für den Mühlendamm teilt B ü s c h i n g 1775 verschiedene Preise mit, nach denen kleine Läden ($^1/_2$ Bogen) mit 5—800, mittlere (1 Bogen) mit 1000—1800, große Läden (2 Bogen) mit 4000 Thalern verkauft wurden, während die mit Lagerräumen und Wohnungen ausgestatteten Läden (1—2 Gewölbebogen) sogar 4000—16000 Thaler erzielten.

Das sind Preise, in deren Höhe unzweifelhaft eine gewisse Grundrente zum Ausdruck kommt. Rechnet man die Verkaufspreise in Jahresmieten um, so erscheinen sie freilich immer noch relativ niedrig, und man sieht, daß selbst in dieser bevorzugten Gegend die Grundrentenbildung über die Anfänge noch nicht erheblich hinausgekommen war. Noch geringer wird sie jedenfalls in den übrigen Ladenzentren gewesen sein: eine Annahme, die durch das allerdings sehr dürftige preisstatistische Material der Grundbücher ziemlich zur Gewißheit erhoben wird. I m G a n z e n l ä ß t s i c h

unzweifelhaft behaupten, daß bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin bei Wohnhäusern eine wirkliche Grundrentenbildung so gut wie garnicht, und auch bei Geschäftslokalen nur in relativ geringem Umfang vorhanden war.

Fassen wir das Ergebnis der bisherigen Untersuchungen zusammen: Vom Mittelalter bis zum Ausgang des 18. Jahrhunderts hat die Anlage und Erweiterung einer Stadt, die Schaffung der Existenzgrundlage für die städtische Bevölkerung, als eine im eminentesten Sinne öffentlich-rechtliche Angelegenheit und deshalb auch stets als Aufgabe der städtischen oder staatlichen Gewalt gegolten; erst dem 19. Jahrhundert blieb es vorbehalten, die Schaffung der Existenzgrundlage der ganzen Bevölkerung der privaten Spekulation zu überantworten.

Vom Großen Kurfürsten bis zum Tode Friedrichs des Großen wurde aus der kleinen Landstadt mit 9—10 000 Köpfen die preußische Residenz mit 150 000 Einwohnern, ohne daß trotz des zeitweilig überaus schnellen Anwachsens jemals Wohnungsnot oder eine ungesunde Steigerung der Mieten eingetreten wäre. Vielmehr gelang es einer umsichtigen und ständig weitergehenden Baupolitik, die erst lediglich das erforderliche Bauland zu billigen Preisen bereit stellte, die es später unentgeltlich abließ und die Bauthätigkeit durch stets steigende Prämien ermunterte, um dann schließlich in bewußtem Kampf gegen das Spekulantentum zum staatlichen Häuserbau überzugehen, die Mietpreise dauernd unter der Grenze zu halten, die durch die infolge des Prämiensystems und der Reglementirung des Baugewerbes überaus niedrigen Baukosten gezogen war; von einem städtischen Bodenwert und einer städtischen Grundrente als nennenswertem Faktor der Mietpreisbildung kann im Grunde bis zum Tode Friedrichs des Großen in Berlin überhaupt nicht die Rede sein.

Nur durch die rastlos in Stadt und Land getriebene Baupolitik war es möglich, in einem so armen Lande wie dem damaligen Preußen erträgliche, ja gute Wohnungsverhältnisse zu schaffen; das ungeheure Kulturwerk, das die Hohenzollern hier in aller Stille vollbracht haben, ist noch lange nicht hinreichend gewürdigt worden. Davor treten die Schattenseiten dieser Politik, die Bevorzugung einzelner Städte (speziell Potsdams) und einzelner Bevölkerungsschichten, weit zurück. Allerdings darf man nicht vergessen, daß das ganze System in den Großstädten mit ihrer schnell anwachsenden Mietbevölkerung als Bevorzugung der Minderheit der Hausbesitzer empfunden werden mußte, mochte die Mietbevölkerung auch ihrerseits indirekt noch so erhebliche Vorteile davon haben.

Diese städtische Baupolitik stand, wie eingehend dargelegt, im engen Zusammenhang mit den fiskalisch-militärischen Interessen: die Rücksicht auf

die Steigerung der Akziseeinnahmen und die Sorge für die Unterkunft der Soldaten und ihrer Weiber und Kinder bildeten die Ausgangspunkte für diese Politik und waren zwei wichtige Faktoren für ihre Fortführung. Es wäre jedoch eine gänzlich beschränkte Geschichtsauffassung, wollte man in diesen beiden Momenten die einzigen oder auch nur die in letzter Instanz entscheidenden Ursachen finden: eine kurze Ueberlegung lehrt, daß die Steigerung der Akziseerträge und die Unterbringung des Soldaten auch auf andere Weise hätte erreicht werden können, und die Maßnahmen Friedrichs II. nach dem siebenjährigen Kriege liefern auch den empirischen Beweis, daß diese Baupolitik noch von anderen als lediglich fiskalisch-militärischen Rücksichten geleitet war.

In der That wuchs diese Politik aus dem Erdreich der tieferen volkswirtschaftlichen, staats- und gesellschaftsphilosophischen Anschauungen des 17. und 18. Jahrhunderts empor. Es war die Idee der Salus publica, der hochgespannte Staatsgedanke, das Bewußtsein der Staatsdienerschaft, das Fürsten und Beamtentum in gleicher Weise erfüllte, mochte es nun im Untergrunde schlicht religiösen Empfindens wie bei Friedrich Wilhelm I. oder einer humanitären Philosophie wie bei Friedrich dem Großen wurzeln; es waren die Anschauungen des staatssozialistischen Absolutismus, „einer eudämonistischen Wohlfahrtspolitik", die sich auf alle Gebiete des wirtschaftlichen und sozialen Lebens erstreckte, die ununterbrochen bemüht war, die Bevölkerung zu vermehren, die bereits mit der im 19. Jahrhundert durchgeführten Agrarreform begann, die ein kümmerliches Handwerk in eine blühende Industrie umwandelte, die eine tüchtige Verwaltung, eine gerechte Justiz schuf, die für gute und billige Wohnungen und in Zeiten der Not für wohlfeiles Getreide nnd Brennholz sorgte, aber auch freien Eintritt zu den öffentlichen Opernvorstellungen und Musikaufführungen der königlichen Theater gestattete; es war eine Politik, die vielfach in eine allzu weitgehende und die selbständige Initiative unterdrückende Bevormundung ausartete, viele Fehler aufzuweisen hatte und auch zahlreiche Härten und Quälereien ebenso wie ungerechtfertigte Bevorzugungen mit sich brachte, die aber im Ganzen doch unendlich segensreich gewirkt und jedenfalls erst die festen wirtschaftlichen, administrativen und militärischen Grundlagen des preußischen Staates geschaffen hat.

Gewiß, militärische und finanzielle Rücksichten standen für die damalige Politik in erster Linie: es war ihr Hauptziel, den wachsenden Wohlstand der Unterthanen in steigendem Maße in staatliche Macht zu verwandeln. Es ist merkwürdigerweise neuerdings vielfach üblich geworden, dies mit einer gewissen Nuance des Vorwurfs zu konstatiren, als ob eine Sozialpolitik dadurch an Wert verlöre, daß sie nicht von einem schwächlichen Mitleid oder einem sentimentaleren Individualismus, sondern von dem Streben nach Erhöhung der äußeren Macht des Staates getragen ist.

Gewiß, Friedrich Wilhelm I. wollte zugleich der Feldmarschall und der Finanzminister des Königs von Preußen sein. Aber was in diesem Satze wie in der ganzen preußischen Politik des 18. Jahrhunderts zum Ausdruck kommt, ist im Grunde nichts anderes, als die klare Erkenntnis, daß eine kraftvolle äußere Politik finanziell wie militärisch auf die Dauer nur auf der Basis einer umsichtigen Wirtschafts- und Sozialpolitik im Innern möglich ist: Und nur durch die aus dieser Erkenntnis entspringende innere Politik, in der die königliche Baupolitik einen durchaus nicht unwichtigen Platz einnimmt, wurde es möglich, dieses arme kümmerliche Preußen, das 1713 wenig mehr als $1\,{}^1/_2$ Millionen Einwohner zählte, zu einer europäischen Großmacht und zu einem Faktor von welthistorischer Bedeutung emporzuheben.

Drittes Kapitel.

Die Umgegend von Berlin vor Beginn der modernen Entwicklung.

1. Die mittelalterliche Besiedlung und die Entwicklung bis zum dreißigjährigen Kriege.

Die Umgegend von Berlin wird im Wesentlichen von jenen Distrikten gebildet, die schon im Mittelalter die Namen Barnim und Teltow führten. Es sind zwei große Plateaus diluvialer Bildung, die durch das Alluvialterrain des Spreethals voneinander getrennt sind, beide übersät mit Seen und Tümpeln, die in früheren Jahrhunderten noch viel zahlreicher und wasserreicher waren als jetzt. Politisch zerfällt das ganze Gebiet schon seit langem in drei Kreise: Teltow, Niederbarnim und Oberbarnim, von denen der letztere hier nur geringes Interesse hat und im Allgemeinen aus unserer Betrachtung ausscheidet.

Bei der deutschen Besitzergreifung (nach 1225) war „das Teltow" wohl schon mit zahlreichen wendischen Dörfern bedeckt, während „der Barnim" vermutlich noch ein nur an wenigen Stellen gelichtetes Waldgebiet darstellte.

Ein starker Strom deutscher Einwanderer muß sich sofort in das neu gewonnene Gebiet ergossen haben. Neben der Herrenklasse des sächsischen Adels, der Dienstmannen der Askanier und der Templer- und Johanniterritter, die weite Strecken des eroberten Landes gegen militärische Dienstverpflichtung zu Lehen empfingen, wanderten große Schaaren niedersäch-

fischer und holländischer Bauern ein, die sich teils einzeln in die wendischen Dörfer hineindrängten, teils sich geschlossen unter Führung ihres „Gründers“ (locator) auf bisher slavischen Dorffluren niederließen oder sich neues Ackerland im wilden Walde errodeten. Die Rechtsformen, in denen sich diese Siedelungen vollzogen, sind bekannt; die Hufen wurden unter die neuen Ansiedler verteilt, die Zinsen und Zehnte und naturalen Leistungen dem Markgrafen, dem Grundherrn und der Kirche gegenüber festgesetzt, der Locator verwandelte sich in den Erbschulzen, der einige Freihufen bekam und die niedere Gerichtsbarkeit hatte. Neben Berlin und Köln erstanden eine Reihe anderer Städte, Teltow, Mittenwalde, Bernau, Alt-Landsberg, Strausberg, Müncheberg u. a. m. Auch die Mönchsorden, die Prämonstratenser und besonders die Cisterzienser, die von den Klöstern Lehnin und Zinna aus vordrangen und die Rüdersdorfer Kalkbrüche entdeckten, die für den Städte- und Kirchenbau im Barnim bald von großer Bedeutung wurden, erwiesen sich als tüchtige Kolonisatoren, welche die Germanisirung und Christianisirung des neuen Gebiets friedlich vollenden halfen.

In erstaunlich schneller Entwicklung, in weniger als einem Jahrhundert war das große Werk der Kolonisation und Besiedelung vollendet. Schon beim Aussterben des Ballenstedtischen Fürstenhauses sind die meisten der heutigen Städte und Bauerndörfer des Teltow und Barnim vorhanden gewesen; ja wir wissen sogar von einer Reihe damaliger Ortschaften, die in den Kriegsstürmen der Folgezeit wieder vom Erdboden verschwunden sind.

Auch das der landwirtschaftlichen Kultur unterworfene Gebiet in der Umgegend Berlins hat sich seit der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts augenscheinlich nicht mehr wesentlich vermehrt. Schon damals war direkt südlich von Berlin das Plateau des Teltow besiedelt und unter den Pflug genommen; auch im Norden und Nordosten war das Waldland des Barnim weithin gelichtet, um für die Feldfluren der neu gegründeten Städte und Dörfer Platz zu schaffen. Aber im Westen wie im Osten reichte der das sumpfige Spreethal füllende Wald bis hart an die Thore Berlins. Der heutige Tiergarten bildete damals einen Teil des ungeheuren Teltower Forstes, des jetzigen Grunewalds, an den sich nördlich der Spree die Berliner Stadthaide, die Jungfernhaide und andere meilenweite Waldungen anschlossen, die sich an der Havel entlang bis hinter Bötzow (Oranienburg) erstreckten und fast den ganzen nördlichen Barnim ausfüllten.

Ebenso war im Osten und Südosten das ganze ausgedehnte Gebiet der Spree und Dahme und ihrer zahlreichen Seen ein ungeheures Waldland, das wie Naturwälder überhaupt in bunter Mischung mit Nadelholz und Laubholz, namentlich mit Buchen, Eichen und Linden, bestanden war. Diese ausgedehnten Waldungen im Osten und Westen Berlins entbehrten fast jeder Besiedelung; außer den an strategisch wichtigen Punkten ent-

standenen Burgen in Spandau und Köpenick waren die einzigen Niederlassungen einige kleine wendische Fischerdörfer, Lietzow, Pichelsdorf und der Spandauer Kietz im Westen, der Köpnicker Kietz, Stralow, Rahnsdorf, Schmöckwitz und Zeuthen im Osten.

Ein Blick auf die Karte zeigt, daß auch heute noch die beiden großen, dicht an die Stadt heranreichenden Waldgebiete im Westen und im Südosten Berlins vorhanden sind. Wohl ist der Wald an einzelnen Stellen zurückgetreten, wohl sind verschiedene Dorfschaften und Kolonien innerhalb der einst völlig öden Waldungen entstanden, zwar hat das Nadelholz meist den Laubwald verdrängt, aber auch heute noch empfängt das landschaftliche Bild der Berliner Umgegend sein charakteristisches Gepräge durch diese den mittelalterlichen Rodungen entgangenen Wälder. Eine Ausdehnung der Ackerkultur auf Kosten der großen geschlossenen Waldgebiete hat seit dem 14. Jahrhundert nur in geringem Umfange stattgefunden; nur die Holzungen der einzelnen Dörfer auf dem Plateau des Teltow und Barnim sind im Laufe der Jahrhunderte immer spärlicher geworden und vielfach ganz verschwunden.

Die Erhaltung der ausgedehnten Wälder östlich und westlich von Berlin, die von den ursprünglichen Ansiedlern ihres sumpfigen Charakters wegen gemieden wurden, ist hauptsächlich durch den ungefähr mit dem Aussterben der Askanier eingetretenen Stillstand in der Kolonisation veranlaßt worden. Denn jetzt begann ein mehr als hundertjähriger Kampf um die Herrschaft, die sich Fürstentum, Adel und Städte in verwüstenden inneren Fehden und auswärtigen Kriegen streitig machten, während der schwarze Tod seine entvölkernden Schreckenszüge durch das Land hielt.

Im 14. Jahrhundert waren die im märkischen Städtebund vereinigten Städte die eigentlichen Herren der Mark. Wie im Havelland Brandenburg, an der Oder Frankfurt, so hatte sich, wie wir im ersten Kapitel gesehen, Berlin-Köln im Spreegebiet eine führende Stellung errungen, die sich in erster Linie auf den ausgedehnten Landbesitz und die zahlreichen landes- und grundherrlichen Prärogativen und Bezugsrechte stützte, welche die Stadt und ihre einzelnen Patrizier im Teltow und Barnim erworben hatten.

Der Sieg des Fürstentums machte der selbständigen Entwicklung der Städte ein Ende. Seine Folge war eine agrarische Reaktion, in der die Interessen des Junkertums sich zunächst nur stärkere Geltung verschafften, dann aber nach Joachim I. die brandenburgische Wirtschaftspolitik ausschließlich beherrschten. Die Städte gerieten in vollständige Stagnation. Berlin und Köln büßten ihre frühere Bedeutung ein. Noch mehr gingen die anderen, kleineren Städte des Teltow und Barnim zurück; einzelne von ihnen verwandelten sich direkt wieder in Dörfer.

Eine tiefgreifende Veränderung erfuhr die wirtschaftliche Struktur des platten Landes. Aus dem adligen Grundherrn wurde der selbständig Landwirtschaft treibende Gutsbesitzer. Die vorhandenen ritterschaftlichen Güter wurden auf Kosten des Bauernlandes vergrößert, und neue Rittergüter entstanden in einer Reihe von Dörfern. Während 1375 der direkte ritterschaftliche Besitz in Teltow ziemlich gering und nicht viel größer als der Pfarr- und Kirchenacker gewesen war, umfaßte er im Jahre 1624 in beiden Kreisen schon etwa $^1/_7$ bis $^1/_6$ des gesamten Ackerlandes [1]).

Gleichzeitig verschlechterte sich die soziale Lage des Bauernstandes, der in die Hörigkeit herabgedrückt, für erbunterthänig erklärt und mit gesteigerten, vielfach ungemessenen Frohnden für das vergrößerte Gutsland belegt wurde. Etwas günstiger als die Bauern des Adels waren die Bauern des ausgedehnten und durch die Säkularisation der Reformationszeit noch vergrößerten kurfürstlichen Domaniums gestellt, wenn sich auch ihre Lasten mit den gesteigerten finanziellen Ansprüchen der Hofhaltung und Staatsverwaltung bedeutend erhöhten.

Die Bevölkerung stagnirte, zumal auch die Pest das Land immer wieder heimsuchte und unzählige Opfer hinraffte. Endlich brach auch noch das entsetzliche Elend des dreißigjährigen Krieges über die Mark herein, der ihren Wohlstand völlig vernichtete und ihre Bevölkerung auf weniger als die Hälfte reduzirte [2]).

Schon vor dem Kriege hatten in jedem der beiden Kreise etliche 30 Rittergüter bestanden, deren Areal sich während des Krieges noch bedeutend vergrößerte, da die wüst gewordenen Höfe vielfach zum Gutsland eingezogen wurden. Nach dem Kriege sind dann neue Rittergüter nur vereinzelt angelegt worden. Die meisten der heutigen großen Güter in der Umgegend von Berlin sind in der Zeit von 1450—1650 entstanden

1) Nach Großmann's Berechnungen hatte Teltow 1375 in 70 Dörfern 2919 Hufen, Niederbarnim in 57 Dörfern 3045 Hufen. Herrschaftliche Höfe existirten in Teltow in 18 Dörfern, und sie hatten zusammen 282 Hufen, in Niederbarnim in 23 Dörfern mit 267 $^1/_2$ Hufen. Pfarrhufen gab es in Teltow 176, in Niederbarnim 252. Der direkte ritterschaftliche Besitz umfaßte also in Teltow noch nicht $^1/_{10}$, in Niederbarnim etwa $^1/_{12}$. Uebrigens sind dabei nicht alle Dörfer aufgezählt. — Dagegen werden 1624 in Teltow 124, in Niederbarnim 89 Dörfer aufgeführt, wobei in 34 bezw. 35 Dörfern Rittersitze existirten; sie umfaßten in Teltow 439 $^1/_2$ Ritterhufen und 246 eingezogene Bauernhufen, in Niederbarnim 431 Ritterhufen und 206 $^1/_2$ eingezogene Bauernhufen. Die Gesamtzahl der Bauernhufen (einschließlich der eingezogenen) betrug 3385 (Teltow) und 3575 $^1/_2$ (Niederbarnim), Pfarr- und Kirchhufen gab es 128 und 318 $^1/_2$.

2) In Teltow waren vor dem Kriege 1175 Bauern und 720 Kossäten ansässig, von denen 1652 noch 334 Bauern und 300 Kossäten übrig waren. Auch von Niederbarnim berichtet der Landreiter, daß mehr als die Hälfte im Kriege umgekommen oder entflohen sei.

oder haben sich damals wenigstens endgiltig konsolidirt; übrigens sind sie fast alle im Laufe der Jahrhunderte an andere Familien übergegangen und überhaupt einem sehr häufigen Besitzwechsel unterworfen gewesen.

2. Die Kolonisation und die Domänenpolitik des 17. und 18. Jahrhunderts.

Unter unsagbar schwierigen Verhältnissen ging der Große Kurfürst nach Beendigung des Krieges an den Neubau des brandenburgischen Staates, der in eine von Bettlern dürftig bevölkerte Wüste verwandelt worden war. Mit ihm begann für die Berliner Umgegend eine neue Periode der Kolonisation und Besiedelung, die auch noch im 18. Jahrhundert planmäßig fortgesetzt wurde.

Zunächst galt es, die Lücken, die der dreißigjährige Krieg in die Bevölkerung gerissen, wieder auszufüllem, die verlassenen Höfe wieder mit Bauern oder Kossäten zu besetzen. Man nahm, was man erhalten konnte; jeder Arbeitsfähige war willkommen. Entlassene kaiserliche und schwedische Soldaten wurden angesetzt. Viele vagirenden Leute, Bettler und Landstreicher wurden auch direkt zur Ansiedlung gezwungen. Die verlassenen Bauernhöfe wurden dabei vielfach, namentlich in den Dörfern des Adels, aber auch im kurfürstlichen Domanium nicht zu festem Eigentum, sondern nur zu unsicherem, sog. lassitischen Besitzrecht ausgethan. Dadurch entstand ein sehr zahlreicher Stand von lassitischen Bauern, deren Güter sich nur gewohnheitsmäßig vererbten und die ohne große Schwierigkeiten ihrer Stelle entsetzt werden konnten.

Da die heimische Bevölkerung nicht hinreichte, wurden, wie wir wissen, von allen Seiten Einwanderer unter sehr günstigen Bedingungen ins Land gerufen. Französische Hugenotten, salzburgische und böhmische Protestanten und Sektirer, Holländer, Schweizer, Pfälzer und Württemberger fanden gastliche Aufnahme. Die Bevölkerung vermehrte sich ununterbrochen, zumal auch die Pest seit dem 17. Jahrhundert die Mark nicht mehr heimsuchte. Aber doch hatten die ländlichen Orte von Teltow und Barnim erst um die Mitte des 18. Jahrhunderts wieder die Volkszahl von 1618 erlangt[1]), und einzelne Städte dürften sogar erst in diesem Jahrhundert wieder auf ihren alten Bevölkerungsstand gekommen sein.

Nachdem die Kolonisation ihr erstes Ziel in der Hauptsache erreicht, die verlassenen Bauernhöfe und Kossätenstellen wieder besetzt und gänzlich

1) Fidicin schätzt die ländliche Bevölkerung von Niederbarnim vor dem dreißigjährigen Kriege auf 13700, von Teltow auf 14500 Köpfe; 1740 hatte Niederbarnim ca. 12000, 1750 14108 Landbewohner, während 1750 in Teltow auf dem platten Lande 17218 Einwohner gezählt wurden.

wüst gewordene Dörfer wieder aufgebaut und bevölkert hatte, fing man im 18. Jahrhundert an, vollständig neue Ortschaften zu gründen und der Besiedlung ganz neue Gebiete zu erschließen. Zugleich erhielt die bisher rein landwirtschaftliche Kolonisation des platten Landes eine stark industrielle Färbung, während man vorher die industriellen Einwanderer (wie die Mehrzahl der Refugiés) ausschließlich in den Städten angesiedelt hatte. Namentlich begann, abgesehen von der Gründung einer ganzen Reihe von Kolonien unmittelbar vor den Thoren Berlins, unter Friedrich dem Großen die planmäßige Besiedlung der Waldgebiete.

Die systematische Forstkultur hat, wie überhaupt in Deutschland, so auch in der Mark im Wesentlichen erst nach dem dreißigjährigen Kriege begonnen. Ihre Folge war in Norddeutschland, daß der Laubwald großenteils durch den ertragreicheren Nadelwald ersetzt wurde. Erst im 17. und 18. Jahrhundert also hat das Landschaftsbild der Berliner Umgegend seinen jetzigen Charakter erhalten, der durch das Vorherrschen der ernsten, fast düsteren Kiefernwälder bestimmt wird.

Nachdem schon infolge der Forstkultur die bisher völlig öden Wälder mit zahlreichen Förstereien besetzt worden waren, fing Friedrich der Große an, sie mit Kolonistendörfern, kleinen Niederlassungen und einzelnen Höfen zu besiedeln. Von dieser sich über die ganze Monarchie erstreckenden Kolonisation interessiren uns hier nur die Neugründungen in den ausgedehnten Waldgebieten bei Berlin.

In Nowawes bei Potsdam fanden böhmische Textilhandwerker ein Heim. Bei Oranienburg, wo bereits der Große Kurfürst eifrig kolonisirt hatte, wurden neben holländischen und westfälischen Bauern schweizerische Uhrmacher, böhmische Weber und Spinner, Glasbläser u. s. w. in einer ganzen Reihe von Kolonien (Sachsenhausen, Friedrichsthal, Sandhausen u. a. m.) angesetzt. Bei Bernau wurde für etwa 100 Pfälzer und Württemberger Familien, die sich mit Wollspinnerei und mit dem Anbau von Farbkräutern beschäftigten, das Dorf Schönwalde gegründet. Daneben erstanden eine Anzahl einzelner industrieller Etablissements, wie Ziegeleien, Teeröfen, Papiermühlen 2c., in den Wäldern des Westens und Nordens.

Von noch größerer Bedeutung war die Kolonisation des südöstlichen Waldgebietes, das der Kultur noch vollständig entbehrte und bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts kaum mehr als in der Wendenzeit bevölkert war, sodaß (nach Fontane) eine alte Chronik berichten konnte: „Der dreißigjährige Krieg kam nicht in diese Gegend, denn sie war ihm zu abgelegen und öde.“ Dieser landschaftlich vielleicht schönste Teil der Berliner Umgebung wurde hauptsächlich in der Zeit von 1747—56 mit pfälzischen Bauern und mit böhmischen Textilhandwerkern besiedelt. In rascher Folge wurden hier die Dörfer und Kolonien Johannisthal, Adlershof,

Neu-Glienicke, Grünerlinde, Grünau, Müggelsheim, Friedrichshagen, Gosen, Erkner, Neu-Zittau, Fangschleuse, Grünhaide rc. neben den zahlreichen kleinen Niederlassungen im Rüdersdorfer Forst gegründet.

Das Waldareal wurde durch diese Kolonien nicht erheblich verringert, da sie größtenteils nur sehr bescheiden mit Ackerland ausgestattet wurden. Die meisten Kolonisten erhielten nämlich nur 4—5 Morgen Land, da sie ja in der Hausindustrie oder sonst im Gewerbe ihre Hauptnahrung finden sollten. Nur die bäuerlichen Ansiedler wurden reichlicher ausgestattet, ihre Kolonien waren aber dafür meist sehr klein. Allen Kolonisten wurde ihr Land und gewöhnlich auch ein Häuschen unentgeltlich zugewiesen. Nach einigen Freijahren hatten sie als einzige Abgabe einen mäßigen Erbzins zu bezahlen, der sich nach den ihnen gewährten Benefizien abstufte.

Weitere große Ansiedlungen fanden nach dem siebenjährigen Kriege statt, wo der König zahlreiche entlassene Soldaten auf dem platten Lande ansetzte, die meist einzeln als Büdner, Häusler und Tagelöhner in die bestehenden Ortschaften hineingeschoben wurden.

Andere für die Entwicklung der Umgegend wichtige Einflüsse gingen von Berlin selbst aus. Eine Reihe von fürstlichen Lustschlössern entstanden in der Umgegend, die teils neu angelegt wurden, wie Charlottenburg, Niederschönhausen und die Schlösser bei Potsdam, teils sich aus früheren Burgen und Jagdschlössern entwickelten, wie Köpenick und Oranienburg. Manche hohen Staatsbeamten folgten dem Beispiele des Landesherrn. So erbaute sich Benjamin Raulé schon unter dem Großen Kurfürsten das Schloß in Friedrichsfelde; auch Staatsminister von Fuchs hatte in Malchow ein Schloß, das ebenso wie Friedrichsfelde später in den Besitz Friedrichs I. überging. Im 18. Jahrhundert gehörte dem Minister von Viereck das Schloß in Buch, der Minister von Hertzberg hatte ein stattliches Herrenhaus in Britz, die Humboldts erbauten sich das reizende Schlößchen in Tegel; berühmt war auch das schloßähnliche Landhaus des Feldmarschalls von Möllendorf in Lichtenberg.

Die wohlhabenderen Berliner Bürger begannen im 18. Jahrhundert ebenfalls sich Landhäuser für den Sommeraufenthalt außerhalb der Stadt zu errichten. Neben den direkt vor den Thoren belegenen Kolonien wie Moabit und Luisenbrunnen (Gesundbrunnen) waren es namentlich zwei Orte, die sich besonderer Gunst erfreuten, Charlottenburg und Pankow-Niederschönhausen, da sich in beiden königliche Schlösser und schöne Parkanlagen befanden. Aber auch Lichtenberg und Stralau im Osten von Berlin und Tempelhof im Süden waren sehr beliebte Villenorte, wenn sie auch hinter den beiden Vororten im Westen und Norden zurückstanden. In allen diesen Ortschaften befanden sich am Ende des 18. Jahrhunderts zahlreiche, meist einfache Landhäuser, deren Hauptreiz in ihren großen und

schönen Gärten lag, deren Anlage bei den damaligen geringen Bodenpreisen keinerlei Schwierigkeiten machte. Auch die mietweise Benutzung einer Sommerwohnung war schon üblich; für Charlottenburg berichtete es Nicolai 1786 ausdrücklich.

Für diesen starken Zug nach dem Lande dürften neben dem zunehmenden Reichtum und dem bereits großstädtischen Charakter Berlins, das 1800 etwa 172 000 Einwohner hatte, auch litterarische Einflüsse, der Rousseau'sche Kultus der Natur, maßgebend gewesen sein. Auch in den „Landpartien", den beliebten Ausflügen in die Umgegend, die etwa unter Friedrich I. aufgekommen sind, äußert sich neben einer gesunden Vergnügungslust die sentimentale Sehnsucht des Großstädters nach der Natur. Weite Ausflüge verboten damals die mangelhaften Verkehrsmittel, namentlich die elende Beschaffenheit der Landstraßen und der frühzeitige Schluß der Stadtthore. Die Villenvororte waren deshalb zugleich die beliebtesten Ausflugsorte, in denen infolgedessen zahlreiche Wirtshäuser meist mit geräumigen Gärten entstanden. Besonderer Neigung erfreute sich auch hier Charlottenburg, das man zu Fuß oder im Wagen durch den Tiergarten, aber auch auf der Spree im offenen Kahne oder in einer Treckschuyte nach holländischer Art erreichen konnte.

Die Bevölkerung von Niederbarnim und Teltow vermehrte sich von 1750—1800 relativ ziemlich stark; im ersteren Kreise, in dem die Kolonisation viel umfangreicher gewesen war, stieg sie auf dem platten Lande von 14 100 auf 26 500 Köpfe, verdoppelte sich also beinahe; im letzteren erhöhte sie sich von 17 200 auf 22 700 Personen. Geringer war die Zunahme in den Städten, die in Niederbarnim von 4700 auf 6200 und in Teltow von 6800 auf 9340 Einwohner stieg.

Trotz aller Fortschritte war die Bevölkerung der Umgegend von Berlin bei Beginn unseres Jahrhunderts doch noch sehr dünn. Beide Kreise hatten im Jahre 1800 zusammen etwa 65 000 Einwohner (Teltow 32 016, Niederbarnim 32 703) bei einer Größe von etwa je 30 Quadratmeilen; es kamen also nur wenig über 1000 Einwohner auf die Quadratmeile, während jetzt im Durchschnitt des Deutschen Reiches etwa 5000, im Durchschnitt der Provinz Brandenburg (ohne Berlin) etwa 3500 Köpfe auf die Quadratmeile entfallen. Die größte Stadt in beiden Kreisen, das 1705 gegründete Charlottenburg, hatte etwa 3000 Einwohner, während die übrigen Städte sich gar nur zwischen 1815 (Oranienburg) und 365 Einwohnern (Teupitz) bewegten, also teilweise noch hinter den ebenfalls nur schwach bevölkerten Dörfern zurückstanden, von denen aber doch schon viele mehr als 500 Einwohner zählten.

Aeußerst einfach und kümmerlich floß das Leben der Landbewohner dahin, die dem kargen Sandboden seine mageren Erträge mühsam abringen

mußten, überdies mit Frohndiensten und grundherrlichen Abgaben aller Art beschwert. Der Betrieb war sehr extensiv; es herrschte fast durchweg noch die Dreifelderwirtschaft, da die ganze Agrarverfassung, namentlich die Gemengelage der Grundstücke und die zahlreichen wechselseitigen Servituten, unter denen die Hutungsgerechtigkeit bei der ausgedehnten Schafzucht am wichtigsten war, den Bauer wie den Rittergutsbesitzer an jedem technischen Fortschritt, an jeder intensiveren Betriebsgestaltung hinderten. Daher die dünne Bevölkerung, die große Armut, die Geringwertigkeit des Grund und Bodens. Erst als die preußische Gesetzgebung in der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts die feudale Agrarverfassung zertrümmerte, konnte die Landwirtschaft zu höheren Betriebsformen übergehen.

Werfen wir vor der Schilderung der Wirkungen der neueren preußischen Agrarpolitik noch einen Blick auf die Besitzverhältnisse, wie sie sich in der Berliner Umgegend am Ende des 18. Jahrhunderts als Resultat einer halbtausendjährigen Entwicklung herausgebildet hatten.

In der Hauptsache war das platte Land der Kurmark zwischen dem König, dem Adel und den Städten geteilt, die entweder den Grund und Boden zu direktem Eigentum besaßen oder über das Bauern- und Kossätenland ein indirektes Obereigentum grundherrlicher Natur hatten, das ihnen eine Reihe von Rechten verschiedenen Umfanges gab, aus denen ihnen Geld- und Naturalabgaben, Ackerfrohnden und sonstige persönliche Dienstleistungen zustanden. Nach Schmoller gab es im 18. Jahrhundert in der Kurmark 1262 adlige, 653 königliche und 53 Kämmereidörfer [1]). Schon vor dem dreißigjährigen Kriege beruhte die Landesverwaltung hauptsächlich auf dem umfangreichen kurfürstlichen Domanium [2]), dessen Vergrößerung sich auch die Herrscher der Folgezeit eifrig angelegen sein ließen.

Besonders stattlich war schon früh der fiskalische Landbesitz in der Nähe von Berlin, der alsdann von dem Großen Kurfürsten und namentlich von Friedrich I., der alles aufkaufte, was er nur erhalten konnte, systematisch erweitert wurde. Sein Hauptaugenmerk richtete der König dabei auf den Erwerb großer Güter, die als Domänen auf Zeit verpachtet wurden. Auch Friedrich Wilhelm I. hielt an der Domänenpolitik seiner

---

1) Der Wert der königlichen Domänen in der Kurmark wurde 1807 auf 11,9 Millionen, der Wert der kurmärkischen Rittergüter auf 15,6 Millionen Thaler veranschlagt.

2) Der Name Domanium oder Domänen bezeichnet bei den älteren Kameralisten die Gesamtheit des landesherrlichen Besitzes an Landgütern, Forsten und grundherrlichen Rechten. Domänenbauern sind also alle der Grundherrschaft des Landesherrn unterstehenden Bauern. Erst im Laufe unseres Jahrhunderts, mit der Aufhebung des grundherrlichen Obereigentums, hat sich der Begriff der Domänen auf das im direkten Eigentum des Fiskus stehende Landgut verengt, das früher als Domänenvorwerk bezeichnet wurde.

Vorgänger fest; eine seiner ersten Regierungshandlungen war, die Unveräußerlichkeit der Domänen für „immerwährende Zeiten" festzusetzen (Edikt vom 13. August 1713). Er hat im Ganzen etwa 7 Millionen Thaler auf den Ankauf von ländlichen Grundstücken verwandt. Bei seinem Tode stammte mehr als 1/3 der ganzen Staatseinnahmen (7 Millionen Thaler) aus den Erträgen, Pachten und grundherrlichen Gefällen des Forst- und Domänenbesitzes. Um die Mitte des 18. Jahrhunderts war der größte Teil des Kreises Niederbarnim im direkten oder indirekten Eigentum des Königs, der etwa 20 große Güter besaß; außerdem hatte Berlin 4 und Bernau 1 Gut, während sich der meist adlige Privatbesitz von etwa 30 Rittergütern im Jahre 1650 auf 15 verringert hatte. Die gutsherrlichen Rechte waren in mehr als 50 Dörfern in den Händen des Königs, während sie Privatpersonen außer in den zu Rittergütern gehörigen Dörfern nur noch in 8 Ortschaften zustanden. In Teltow hatte ein so umfangreicher Auskauf des Adels nicht stattgefunden; doch war auch hier das direkte und indirekte königliche Eigentum sehr bedeutend, namentlich nach dem Erwerb der ausgedehnten Herrschaften Wusterhausen und Teupitz.

Unter Friedrich dem Großen fand eine Erweiterung des Domänenbesitzes nicht mehr statt, da der König den adligen Großgrundbesitz unbedingt erhalten wollte. Es wurden sogar verschiedene Domänen parzellirt, um Ansiedler anzusetzen, da man das fiskalische Waldland nicht allzu sehr verringern mochte. Außerdem gab der König durch Einführung der Erbpacht die direkte Verfügung über eine ganze Anzahl von Domänen aus der Hand. Trotzdem war neben dem ungeheuren Obereigentum auch der direkte königliche Landbesitz in Niederbarnim und Teltow bei Beginn des 19. Jahrhunderts noch sehr umfangreich.

In Niederbarnim hatte der König östlich von Berlin: die Domänen Friedrichsfelde[1]), Biesdorf, Mahlsdorf und Neuenhagen; nördlich von Berlin: Malchow, Niederschönhausen, Blankenburg, Franz. Buchholz, Rosenthal, Blankenfelde, Mühlenbeck und Summt; außerdem Wedding, Hermsdorf und Tegel, die aber damals schon vererbpachtet waren.

Dazu kam der ausgedehnte Waldbesitz im Osten wie im Nordwesten und Norden, nebst den grundherrlichen Rechten in den zahlreichen im Waldgebiet gegründeten Kolonien; endlich auch eine Reihe anderer entfernterer Domänen neben den grundherrlichen Rechten und vereinzelten Besitzstücken in etwa 40—50 Bauerndörfern, darunter in Heinersdorf, Pankow, Dalldorf und Lübars sowie in den zu den aufgeführten Domänen

1) Nur das Vorwerk; das Schloßgut war 1785 verkauft worden.

gehörigen gleichnamigen Dörfern. Neun Domänenämter verwalteten die ausgedehnten fiskalischen Besitzungen.

Von dem großen direkten Besitze, den die Stadt Berlin in der Stadthaide und in ausgedehnten Ländereien vor ihren Thoren hatte, ist im ersten Kapitel die Rede gewesen; außerdem besaß sie neben den erst gegen Ende des 18. Jahrhunderts vererbpachteten Rittergütern Lichtenberg und Reinickendorf umfangreiche erbzinspflichtige Kolonistenländereien und die gutsherrlichen Rechte in Reinickendorf, Lichtenberg und Stralau.

Von dem privaten Rittergutsbesitz in Niederbarnim lagen neben dem Schloßgut in Friedrichsfelde nur die Rittergüter Weißensee und Hohen-Schönhausen in der direkten Nachbarschaft von Berlin; aller übrige ritterschaftliche Besitz war ziemlich weit von der Hauptstadt entfernt.

In Teltow war der Privatbesitz allerdings bedeutend größer; direkt südlich von Berlin lagen die Rittergüter Tempelhof, Britz, Steglitz, Dahlem[1]), Lichterfelde u. a. m., die teils Adligen teils Bürgerlichen gehörten, denen auch die gutsherrlichen Rechte in den gleichnamigen Dörfern zustanden.

Im königlichen Besitz befand sich im Südwesten: der Grunewald, das Rittergut Wilmersdorf sowie die gutsherrlichen Rechte über Schöneberg, Wilmersdorf, Lankwitz und Zehlendorf; im Südosten: die großen Waldungen an der Spree und Dahme, die Domänen Selchow und Rudow und umfangreiche, grundherrliche Rechte über zahlreiche Ortschaften und Kolonien; außerdem eine Anzahl entfernterer Domänen, namentlich bei Wusterhausen und Teupitz.

Rechnet man hierzu den Besitz der Stadt Berlin (die kölnische Stadthaide, die Ländereien an der Hasenhaide sowie die gutsherrlichen Rechte über Rixdorf, Mariendorf und Marienfelde), so stand auch in Teltow das öffentliche Grundeigentum dem privatem an Größe nicht nach.

Am Anfang unseres Jahrhunderts befand sich also nördlich der Spree fast das Ganze, südlich des Flusses etwa die Hälfte des gesamten Grund und Bodens in der näheren und weiteren Berliner Umgegend im direkten Besitz des Staates und der Stadt Berlin oder unterlag wenigstens ihrem grundherrlichen Obereigentum, aus dem eine weitgehende Verfügungsgewalt abgeleitet werden konnte. Die Vorbedingungen für eine Fortsetzung jener eifrigen Fürsorge für das Wohnungswesen, jener umsichtigen Politik, die vom Großen Kurfürsten bis zum Philosophen von Sanssouci stets planmäßig die Stadt erweitert, jeder Wohnungsnot vorgebeugt, jede Grundrentenbildung verhindert und dabei doch aus dem stillen märkischen Land-

1) Die Domäne Dahlem mit Steglitz ist erst 1840 vom Fiskus angekauft worden.

städtchen die stolze preußische Metropole geschaffen hatte, die Vorbedingungen für eine Fortsetzung dieser Politik waren also im vollsten Umfang gegeben. Das damalige öffentliche Grundeigentum in und bei Berlin wäre selbst für eine Stadt von der Größe des heutigen London mehr als ausreichend gewesen.

3. Die preußische Agrarreform und die Entwicklung der Berliner Umgegend bis zum Kriege von 1870/71.

Die preußische Agrarreform führte in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine wesentliche Umgestaltung der Besitzverhältnisse herbei und lenkte die ganze Entwicklung der Berliner Umgegend in völlig andere Bahnen.

Obwohl die vollständige Durchführung der Agrarreform erst nach dem Tilsiter Frieden erfolgt ist, so reichen ihre Anfänge doch bereits bis ins 18. Jahrhundert zurück. Schon Friedrich der Große hatte 1777 das unsichere Besitzrecht der lassitischen Domänenbauern in ein erbliches verwandelt. Von 1799 an begann man dann, den sehr zahlreichen Domänenbauern — namentlich auch in der Kurmark und in der Nähe von Berlin — festes Eigentum zu verleihen unter gleichzeitiger Aufhebung der persönlichen Dienstleistungen, die durch Dienstgelder ersetzt wurden. Auch der Gesindezwangsdienst der Domänenbauern wurde großenteils schon unter Friedrich dem Großen beseitigt. Außerdem leitete er durch den Bauernschutz auch die Reform der gutsbäuerlichen Verhältnisse ein, und endlich haben wir unter ihm bereits den Beginn der Separationen und Verkoppelungen; schon 1765 empfahl der König den Justizkollegien, auf die Aufhebung und Verteilung der schlecht genutzten Gemeindeländereien hinzuwirken[1]). In Fluß geraten war die Roformbewegung also schon vor der Schlacht bei Jena; zu einem vollen Siege gelangte sie aber erst durch die bekannten Agrargesetze, die nach dem Tilsiter Frieden ergingen. Nachdem das Edikt vom 9. Oktober 1807 die Erbunterthänigkeit generell aufgehoben hatte, wurden durch das Regulirungsedikt von 1811 und durch die Deklaration von 1816 die Verhältnisse der spannfähigen Bauern ohne sicheres Besitzrecht (Lassiten und Pachtbauern) geregelt. Sie erhielten ihr Gut zu festem Eigentum, alle Frohnden und Abgaben an den Gutsherrn wurden ebenso wie die wechselseitigen Servituten aufgehoben; dafür hatte der Bauer mit erblichem Besitz ein Drittel, mit nicht erblichem die Hälfte seines Ackerlandes abzutreten oder den Gutsherrn anderweitig zu entschädigen. Die kleinen,

---

1) Infolgedessen schrieb auch der damalige Landpastor und spätere Minister Wöllner 1766 ein Buch: „Die Aufhebung der Gemeinheiten in der Mark Brandenburg, nach ihren großen Vorteilen ökonomistisch betrachtet".

nicht spannfähigen Lassiten und Pächter wurden von der Regulirung ausgeschlossen und ihr Land meist von den Gutsbesitzern eingezogen; anderenfalls blieben ihre Abgaben und Frohnden (Handdienste) weiter bestehen. Die Ablösungsordnung von 1821 setzte dann die Ablösung der Dienstleistungen und Abgaben der spannfähigen Bauern mit gutem Besitzrecht (Eigentümer, Erbpächter und Erbzinsleute) fest, die gegen Geld oder Landabtretung erfolgen konnte. Die Handdienste der kleinen Besitzer mit gutem Besitzrecht wurden im Interesse des Gutsherrn von der Ablösung ausgeschlossen, wenn sie natürlich auch im Wege freier gegenseitiger Vereinbarung aufgehoben oder in Dienstgeld umgewandelt werden konnten, was auch sehr häufig geschah. Gleichzeitig wurde das gemeinschaftlich benutzte Land der einzelnen Dörfer aufgeteilt (separirt) und außerdem durch Verkoppelung der vielen im Gemenge liegenden Besitzstücke jedem Bauern ein wohlarrondirtes Besitztum zugewiesen; alle Servituten und der kulturhemmende Flurzwang kamen in Wegfall.

Das Resultat des ganzen Prozesses war, soweit das mangelhafte statistische Material eine Beurteilung zuläßt, auch in der Umgegend von Berlin ähnlich wie überall in Preußen: eine Vergrößerung des Areals der Rittergüter, die Schaffung eines nicht sehr zahlreichen, aber ziemlich begüterten Bauernstandes, die völlige Aufteilung des ländlichen Gemeindeeigentums und eine starke Verringerung der kleinen lassitischen Grundbesitzer, die sich großenteils in landlose Tagelöhner verwandelten.

Die Vergrößerung des Gutslandes war jedoch in Teltow und Niederbarnim bei weitem nicht so bedeutend, wie in anderen Gegenden der Monarchie. Die meisten Bauern hatten gutes Besitzrecht oder unterlagen der königlichen Grundherrlichkeit, und selbst die lassitischen Privatbauern scheinen, soweit sie regulirungsfähig waren, meist Geldentschädigungen gegeben zu haben, sodaß die Vergrößerung der Rittergüter sich in der Hauptsache nur auf Kosten der nicht allzu zahlreichen kleinen Lassiten und Pächter vollzogen hat.

Obwohl im Gegensatz zu den kleinen Stellenbesitzern von den persönlichen Dienstleistungen befreit, so erlangten doch auch die meisten spannfähigen Bauern bis zur Mitte dieses Jahrhunderts noch kein freies, unumschränktes Eigentum. Denn einmal ging das Regulirungs- und Ablösungsverfahren sehr langsam von statten, und zweitens blieb das grundherrliche Obereigentum für die zahlreichen Erbpächter und Erbzinsleute bestehen; die Erbpachten und Erbzinse ꝛc. wurden weiter bezahlt, zu denen nun noch die Dienstgelder traten. Vollständige Ablösungen aller Verpflichtungen kamen allerdings auch vor, blieben aber vereinzelt, weil die meisten Bauern das erforderliche Ablösungskapital nicht erlangen konnten. Auch die völlige Verschuldungsfreiheit erlangten die Bauernhöfe erst 1843,

während sie 1816 nur zu einem Viertel, 1823 nur zur Hälfte hypothekarisch belastet werden durften.

Noch wichtiger als die „Bauernbefreiung" ist für die Berliner Umgegend der Wechsel in der preußischen Domänenpolitik geworden. Die finanziellen Bedürfnisse des Staates während der napoleonischen Zeit zusammen mit dem zur Herrschaft gelangten wirtschaftlichen Liberalismus führten nämlich zu einem massenhaften Verkauf des Domanialbesitzes [1]).

Man machte Ernst mit der Verwirklichung der Adam Smith'schen Idee, daß das staatliche Grundeigentum zur Tilgung der Staatsschulden verwendet werden müsse. Das Edikt vom 17. Dezember 1808 ordnete die Veräußerung der Domänen und Forsten durch Verkauf oder Erbleihe an; das Finanzgesetz vom 28. Oktober 1810 proklamirte feierlich den Smith'schen Grundsatz mit den Worten: „Wir haben die landesväterliche Absicht, Unsere Domänen zur Tilgung der Staatsschulden zu bestimmen." Nach einer Geschäftsinstruktion für die Regierungen sollten „sämtliche Domänen allmählich in erbliches, möglichst freies und unwiderrufliches Privatbesitztum verwandelt werden".

Infolgedessen wurden in den ersten Jahrzehnten unseres Jahrhunderts, hauptsächlich in der Zeit von 1808—1835, alle Domänen in der näheren Berliner Umgegend veräußert; nur die Schlösser in Charlottenburg und Niederschönhausen mit dem zugehörigen Parkbesitz, die zum Kronfideikommiß gerechnet wurden, entgingen dem Verkaufe. Auch in der weiteren Berliner Umgegend wurden alle Domänen verkauft, soweit sie nicht — wie die großen Besitzungen bei Potsdam und bei Königswusterhausen und Teupitz — zum Kronfideikommiß kamen. Jedenfalls war nach den Domänen in der Umgegend von Berlin die Nachfrage eine besonders rege, der zu entsprechen sich die Regierung beeilte, da es ihr in ihrer Geldnot nur auf möglichst hohen augenblicklichen Gewinn ankam. Der ausgedehnte fiskalische Waldbesitz blieb glücklicherweise zum größten Teile erhalten, obwohl die zu Domänenvorwerken gehörigen Forsten überall mitverkauft wurden. Ursprünglich hatte die Absicht bestanden, auch alle Staatsforsten zu veräußern; später kam man aber davon wieder ab, zumal die Forstbeamten, die damit ihre sichere Stellung verloren hätten, heftigen Widerstand leisteten.

Außerdem fand eine umfangreiche Ablösung der Domänengefälle, der zahlreichen grundherrlichen Dienstleistungen und Abgaben statt, die 1810 mit dem $14\,^2/_7$-fachen Jahreswerte (zu 7 Proz. kapitalisirt), später mit

---

1) Die Domänenverkäufe einschließlich der Ablösungsgelder brachten von 1806 bis 1820 25 Mill.; von 1806—65 $92^1/_2$ Mill. Thaler; von 1863—96/97 wurden in den älteren preußischen Landesteilen aus Domänenverkäufen 53,5, aus Ablösungen 46,7 Mill. M. vereinnahmt.

dem 20=fachen Betrage für ablösbar erklärt wurden. Wenn diese Ablösungen auch vielfach über die für die Privatbauern geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinausgingen, so scheinen vollständige Ablösungen aller Lasten und Zinsen doch auch hier bis 1850 nur vereinzelt vorgekommen zu sein. Im Allgemeinen sind wohl nur die Dienste in Dienstgelder umgewandelt und kleine Naturalabgaben vollständig abgelöst worden. Der Mangel des erforderlichen Ablösungskapitals mußte der Ablösung bei den Domanial= wie bei den Privatbauern ziemlich enge Grenzen stecken. Wenn auch der direkte fiskalische Besitz an Landgütern meist verloren ging, das indirekte Obereigentum des Fiskus blieb vorläufig noch in sehr großem Umfange bestehen.

Im Jahre 1835 wurden die Domänenverkäufe allgemein sistirt; ja es wurde sogar 1840 im Südwesten von Berlin die Domäne Dahlem mit Steglitz neu erworben. Auch die Ablösung der Gefälle wurde erschwert, indem die Ablösungssumme auf den 25=fachen Jahresbetrag festgesetzt wurde. Diese Aenderung der Domänenpolitik ging auf die geheimen Beschlüsse der Wiener Konferenzen (1834) zurück, nach denen der Domänenbesitz konservirt werden sollte, um die deutschen Fürsten von der Volksvertretung unabhängig zu erhalten; sie hing in Preußen speziell auch mit dem Uebergang der Domänenverwaltung vom Finanzministerium auf das königliche Hausministerium zusammen.

Ihren endgiltigen Abschluß erhielt die preußische Agrarreform erst nach den revolutionären Stürmen von 1848 durch das Gesetz vom 2. März 1850, das alle Dienste und Abgaben, ganz gleich, ob sie auf spannfähigen oder nicht spannfähigen Stellen lasteten, in Geldrenten umwandelte und sie gegen den 18=fachen Betrag der Jahresrente für ablösbar erklärte; eine Reihe von grundherrlichen Lasten wurde ohne weiteres beseitigt. Das grundherrliche Obereigentum wurde ohne besondere Entschädigung aufgehoben; der Erbpächter und Erbzinsmann erlangte ipso jure volles unumschränktes Eigentum; das Zins= und Pachtgeld wurde gegen Zahlung des 20—25=fachen Jahresbetrages für ablösbar erklärt. Die Erbpacht wurde in Zukunft verboten, die Maximaldauer eines Pachtvertrages auf 30 Jahre normirt. Außerdem wurden auch die kleineren lassitischen Stellen für regulirbar erklärt, eine Bestimmung, die aber ohne erhebliche Bedeutung blieb, da sie größtenteils schon eingezogen waren. Dagegen schritt nunmehr die Ablösung der Pachtrenten, Zinsen und Dienstleistungen wie überhaupt die ganze Ausführung der Agrargesetze rüstig vorwärts, so daß sie schon 1866 in der Hauptsache erledigt war.

Ganz abgeschlossen ist sie bekanntlich auch jetzt noch nicht; jedes Jahr finden in Preußen noch zahlreiche Ablösungen und Gemeinheitsteilungen statt, abgesehen davon, daß die Mehrzahl der abgelösten Landwirte die

von den Rentenbanken übernommenen Ablösungssummen noch lange nicht vollständig amortisirt hat.

Erst durch das Gesetz vom 2. März 1850 sind in Preußen alle feudalen Lasten und Dienste generell beseitigt, ist das freie moderne Grundeigentum allgemein eingeführt worden. Mit einem Schlage verlor die Stadt Berlin ihr ganzes auf Erbpacht an Kolonisten ausgethanes Land, gingen dem Fiskus alle vererbpachteten Domänen, alle grundherrlichen Rechte verloren. Erst seit 1850 sind alle Bauern, Kossäten und Büdner und alle die zahlreichen Kolonisten in den Dörfern der Waldgebiete freie Grundeigentümer geworden [1]).

Kaum war diese Umwandlung erfolgt, kaum war das mittelalterlich gebundene Grundeigentum formell beseitigt, noch waren die nunmehrigen freien Eigenthümer mit der Ablösung ihrer dinglichen Lasten beschäftigt, als auch schon in einer Anzahl von Dörfern bei Berlin die moderne Bodenspekulation, die zu ihrer vollen Entfaltung des freien Grundeigentums bedarf, einsetzte und den märkischen Sandboden für seine Besitzer in kalifornische Goldfelder verwandelte. Bauern und Kossäten, die bisweilen noch in der Erbunterthänigkeit geboren waren, die vielfach noch selbst hatten Hofdienste leisten müssen, wurden schon in den 60er Jahren und vor allem zu Anfang der 70er Jahre in raschem, unvermitteltem Aufstieg aus Dürftigkeit und Unbildung, ohne die leiseste Anstrengung; ohne eine Spur eigener Tüchtigkeit und eigener Intelligenz, zu reichen Leuten, oft zu Millionären umgewandelt. Es entstand jene eigentümliche soziale Klasse, die unter dem Namen der „Millionenbauern" allgemein bekannt geworden ist, und auf die im weiteren Verlauf der Darstellung noch näher einzugehen sein wird.

Sozialpolitische Ziele verfolgte die preußische Agrarreform bekanntlich nur in geringem Umfange; in erster Linie erstrebte sie die Beförderung der Landeskultur, die technische Hebung der Landwirtschaft, und diesen Zweck, dem alles andere geopfert wurde, hat sie in vollem Umfange erreicht.

Schon im 18. Jahrhundert, namentlich nach dem siebenjährigen Kriege,

---

1) 1859 gab es:

	Ackernahrungen spannfähige	nicht spannfähige	Rittergüter (1866)
in Niederbarnim	1514	2210	37
„ Teltow	1639	2275	46

Da 1865 bei der Grundsteuerveranlagung in Niederbarnim überhaupt 7044, in Teltow 7742 Besitzer mit mehr als 1 Morgen Land (auch Hausgärten) gezählt wurden, so waren außerdem noch in Niederbarnim mehr als 3000, in Teltow beinahe 4000 Kolonisten, Gärtner und sonstige Privatbesitzer mit einigen Morgen Land oder größeren Nutz- und Ziergärten vorhanden.

waren neben der allgemeinen Einführung des Kartoffelbaues verschiedene technische Reformen nach englischem Vorbild versucht worden [1]). Jetzt ging man allgemein zur Stallfütterung, zu intensiverem Ackerbau, zur Ausdehnung der Gemüsekultur und zur Milchwirtschaft über. Ein Vorbild für die Landwirtschaft in Teltow und Barnim war neben dem Thaer'schen Institute in Mögelin das von Pistorius bewirtschaftete Rittergut in Weißensee. Der kaufkräftige Berliner Markt, der durch die zahlreichen, neu angelegten Chausseen und später auch durch die Eisenbahnen noch besser zugänglich wurde, begünstigte alle Fortschritte der Landwirtschaft, deren Produkte sich reger Nachfrage und guter Preise erfreuten. Infolgedessen trat schon in der ersten Hälfte des Jahrhunderts eine rapide Steigerung der landwirtschaftlichen Bodenpreise ein, die nach Aufhebung aller grundherrlichen Lasten noch stärker emporgingen.

Bedeutend waren auch die Fortschritte der Forstkultur, die ebenfalls von allen Servituten befreit und durch steigende Holzpreise begünstigt wurde.

Der Aufschwung der Landwirtschaft verursachte naturgemäß eine starke Vermehrung der Bevölkerung, die sich selbst in den rein ländlichen Distrikten von Teltow und Niederbarnim bis zur Mitte des Jahrhunderts mehr als verdoppelte.

Wie die natürliche Volksvermehrung, so war auch die durch direkte Berliner Einflüsse verursachte Zunahme der Bevölkerung in beiden Kreisen jetzt weit stärker als im vorigen Jahrhundert. Trotzdem der Wohlstand Berlins durch die napoleonischen Kriege schwer gelitten hatte, dehnte sich doch mit den 20er und 30er Jahren der Villenbau der wohlhabenden Berliner Bürger noch weiter aus. Vor allen Thoren entstanden Landhäuser der verschiedensten Art, einfache wie elegante. Auch die mietweise Benutzung einer Sommerwohnung in den Vororten wurde immer üblicher. Nach wie vor behaupteten sich vor allem Charlottenburg und Pankow-Niederschönhausen, daneben Lichtenberg und Tempelhof in der Gunst der Berliner; auch Schöneberg rückte in die Reihe der Villenvororte ein.

Die Verbesserung der Landstraßen, der ausgedehnte Chausseebau und das Aufkommen der sogenannten Kremser, des typischen Fuhrwerkes für Berliner Landpartien, beförderte den Ausflugsverkehr und erschloß ihm vor allem auch entferntere Ortschaften. Das liebliche Tegel wurde jetzt viel besucht, auch der Grunewald begann in Aufnahme zu kommen. Als das schönste Familienfest des Jahres aber galt dem Berliner in den 20er und 30er Jahren ein Ausflug nach der Pfaueninsel mit ihrem Palmenhaus, ihrem Rosengarten und ihrer großen Menagerie. Einfach und bescheiden, in stiller Gemütlichkeit floß das damalige Berliner Leben dahin.

---

1) Die Domänen Summt und Mühlenbeck bei Berlin wurden 1769 an einen Engländer Brown verpachtet, der dort einen Musterbetrieb einrichtete.

In den 40er Jahren entstanden um die hart an der Grenze des damaligen Weichbildes gegründeten Bahnhöfe neue Stadtteile, die sich rasch entwickelten und ihre Mietkasernen immer mehr auf die Nachbargebiete hinüberschoben. Eine derartige Entwicklung fand sowohl im Norden, in Moabit, Wedding und Gesundbrunnen, wie namentlich auch im Süden und Südwesten statt, wo das Weichbild schon fast vollständig bebaut war und wo jetzt neue Straßenzüge auf den Gemarkungen von Tempelhof und Schöneberg entstanden. Alle diese Bezirke, in denen sich auch die Bodenpreise zum Vorteile der bäuerlichen „beati possidentes“ ähnlich wie in Berlin zu gestalten begannen, wurden 1861 mit der Erweiterung des Berliner Weichbildes der Hauptstadt auch politisch zugeteilt, zu der sie von vornherein wirtschaftlich gehört hatten.

Auch der Ausflugsverkehr nahm infolge der Eisenbahnen einen großen Aufschwung. Namentlich nach der Potsdamer Gegend, die schon vorher häufig besucht worden war, beförderte nunmehr die Eisenbahn an jedem schönen Sommersonntag Hunderte und bald Tausende von Ausflüglern. Ganz neu erschlossen wurde das große schöne Waldgebiet der Oberspree bei Friedrichshagen und Erkner, dessen Besuch die Verwaltung der Schlesischen Bahn schon Ende der 40er Jahre durch Ausgabe wohlfeiler Sonntagskarten auch den ärmeren Klassen der Bevölkerung ermöglichte. Außerdem kam in dieser Zeit in der Familie des kleinen Bürger- und Arbeiterstandes die bekannte Gewohnheit auf, sich in den Wirtshäusern und Kaffeegärten der Umgegend den mitgebrachten Kaffee selbst zu bereiten, wodurch die Ausflüge noch weiter verbilligt und immer mehr zur Volkssitte wurden. Bereits 1852 konnte Rellstab mit Stolz versichern, daß „Berlin den Verruf seiner Lage abgestreift und sich durch die Eisenbahnen eine schöne Umgegend erobert habe; nirgends fände man einen lebendigeren Sinn für Ausflüge ins Freie als in Berlin.“

Die aus dem Aufschwung der ganzen Berliner Umgegend resultirende Bevölkerungsvermehrung gestaltete sich folgendermaßen:

Einwohner in Teltow:	1800	1849	1855	1864
in den Städten:	9 340	18 918	21 339	28 130
auf dem Lande:	22 676	51 029	51 820	60 271
Summe:	32 016	69 947	73 159	88 401
in Niederbarnim:			1856	
in den Städten:	6 227	—	12 594	13 898
auf dem Lande:	26 476	—	69 268	66 715
Summe:	32 703	—	81 862	80 613

Mit der Erweiterung des Berliner Weichbildes 1861 verlor Niederbarnim etwa 23 000 Einwohner, Teltow etwa 12 500 Einwohner.

Doch war dieser Verlust schon 1864 bei Teltow vollständig, bei Niederbarnim größtenteils wieder ausgeglichen. Von den Städten entwickelte sich am günstigsten Charlottenburg, das von 3000 Einwohnern im Jahre 1800 bis 1855 auf 10000, bis 1864 auf 13500 Einwohner stieg, während es Bernau bis 1864 auf 5000 und Oranienburg auf 4000 Einwohner gebracht hatte.

Nachdem mit der Weichbilderweiterung die Distrikte mit schon großstädtischem Gepräge zu Berlin gezogen waren, hatte das außerhalb der (nunmehrigen) Grenzen der Hauptstadt liegende Gebiet — die Umgegend im heutigen Sinne — wieder ausschließlich ländlichen oder kleinstädtischen Charakter. Außer Schöneberg hing keiner der Vororte direkt mit Berlin zusammen. Auch die näheren Ortschaften waren in den 60er Jahren ungefähr $^1/_2$ Meile von den Häusermassen der Hauptstadt entfernt und durch bestellte Feldfluren von ihnen geschieden. Ihre Verbindung mit Berlin war sehr mangelhaft. Kein einziger dieser Vororte hatte eine Bahnstation erhalten. Charlottenburg konnte man seit dem August 1865 mit der Pferdebahn erreichen, nach Pankow, Lichtenberg, Rixdorf, Tempelhof, Schöneberg rc. gab es keinerlei regelmäßige Fahrgelegenheit. Abgesehen von der Kleinstadt Charlottenburg und den beiden Rixdorfer Gemeinden mit zusammen 5500 Einwohnern waren alle Vororte auch ihrer Bevölkerungszahl nach bloße Dörfer mit höchstens etwa 2000 Einwohnern. Auch in ihrem baulichen Charakter, der ein buntes Gemisch von Bauernhöfen, Kolonistenhäuschen, Villen und niedrigen kleinstädtischen Mietshäusern darstellte, unterschieden sie sich vollständig von Berlin mit seinen hochragenden Mietkasernen. Vor allem aber bewiesen ihre billigen Bodenpreise, daß sie noch nicht in den Bannkreis der großstädtischen Entwicklung gezogen waren.

Viertes Kapitel.

Die moderne Entwicklung der Berliner Vororte.

Erste Periode: 1871—1887.

1. Die Gründerjahre.

Erst nach dem deutsch-französischen Kriege wurde die Berliner Umgegend aus ihrer kleinstädtisch-ländlichen Ruhe aufgeschreckt. Erst mit der Erhebung Berlins zur Hauptstadt des Deutschen Reiches beginnt die moderne Entwicklung der Berliner Vororte, die sich in drei Perioden vollzogen hat.

Auf die intensive Terrainspekulation in den Gründerjahren, welche die Bodenpreise mit einem Ruck um das 10- bis 50-fache des Ackerwerts emportrieb, folgte von 1875 an eine Zeit des ruhigen Fortschritts der Umgegend, des vollständigen Stillstands der Spekulation und niedrigerer Bodenpreise. 1887 beginnt dann eine neue Spekulationsära, die seitdem ununterbrochen bis zur Gegenwart angehalten hat und durch die Verpflanzung des Massenmiethauses in die rasch anwachsenden Vororte sowie durch eine maßlose Steigerung der Bodenpreise charakterisirt ist.

Die Spekulationsperiode der Gründerjahre reicht in ihren Anfängen bis in die Mitte der 60er Jahre zurück. Es sind zum Teil litterarische Einflüsse, die den ersten Anstoß gegeben haben. Etwa 1863/64 kam — jedenfalls unter der indirekten Einwirkung der Lassalle'schen Arbeiter-Agitation — die Wohnungsfrage, die schon in den 40er Jahren die Nationalökonomen und Politiker lebhaft beschäftigt hatte, von neuem auf die Tagesordnung. Es entstand eine umfangreiche Litteratur, in der vielfach auf das englische Cottage-System und die englischen Baugenossenschaften hingewiesen wurde, und von der die Arbeiten des radikalen Freihändlers Faucher und des Wiener Nationalökonomen E. Sax am meisten Beachtung verdienen. Die Wohnungsfrage wurde in Versammlungen häufig erörtert, mehrfach wurde zur Gründung von Landhauskolonien aufgefordert, und so drang der Gedanke, ihre Lösung nach englischem Muster zu versuchen, in die weitesten Kreise des Publikums. Bald fanden sich auch spekulative Köpfe, welche die herrschende Strömung zu ihrem persönlichen Vorteil zu benutzen und in ganz andere Bahnen zu lenken verstanden.

Nach dem Kriege von 1866 kaufte ein unternehmender Breslauer, Namens Werkmeister, die Hügelkette hinter Charlottenburg und gründete die erste Villenbaugesellschaft bei Berlin, an deren Spitze nach Werkmeister's baldigem Tode Heinrich Quistorp trat, der sie in eine reine Spekulationsgesellschaft umwandelte und mit der Anlage der Villenkolonie Westend begann. Ungefähr gleichzeitig, im Frühjar 1868 eröffnete auch der Hamburger Spekulant J. A. W. Carstenn seine Thätigkeit mit der Gründung der Villenkolonie Lichterfelde, nachdem er 1865 die beiden Rittergüter Giesensdorf und Lichterfelde käuflich erworben hatte. Außerdem waren am Wannsee bei Potsdam zwei Villenkolonien im Entstehen begriffen, die zu Ehren ihres Protektors, des Prinzen Friedrich Karl, Düppel und Alsen genannt wurden. Auch die Anfänge einiger anderer Villenkolonien — z. B. der vornehmen Kolonie auf dem Steglitzer Fichtenberge und der Kolonie Lankwitz — gehen auf die Zeit kurz vor Ausbruch des Krieges von 1870/71 zurück, der alle diese noch im Vorbereitungsstadium befindlichen Unternehmungen vorläufig zum Stillstand brachte.

Nach seiner siegreichen Beendigung brach jene bekannte Periode der übertriebensten Spekulation auf allen Gebieten herein. Die Terrain- und Bauspekulation blieb jedoch nicht auf das Berliner Weichbild beschränkt, sondern griff nunmehr nach allen Richtungen der Windrose auch auf die Umgegend hinüber, wobei die Spekulanten, wie in Berlin selbst, teils einzeln vorgingen, teils sich zu Konsortien zusammenschlossen, teils auch Aktiengesellschaften gründeten, um das große Publikum in die Terrainspekulation hineinzuziehen. Von den damals in Berlin entstandenen etwa 60 Aktienbaugesellschaften ersah sich ungefähr die kleinere Hälfte die Umgegend zum Operationsfeld.

Alle diese Unternehmungen knüpften an das populäre Schlagwort von der Lösung der Wohnungsfrage durch Landhauskolonien an, aber nur wenige haben in dieser Richtung eine nennenswerte Wirksamkeit entfaltet.

Relativ am meisten hat Carstenn, der Napoleon der Terrainspekulanten, geleistet, der seine Thätigkeit in Lichterfelde fortsetzte und außerdem neben verschiedenen Bauern- und Kossätengütern das Rittergut Wilmersdorf erwarb, sodaß er über mehr als 4000 Morgen Land, also über eine Fläche von der Größe eines Fünftels des Berliner Weichbildes verfügte, das günstig an der Potsdamer und Anhalter Bahn gelegen war. Auf seine Veranlassung wurden in Lichterfelde zwei Baugesellschaften gegründet; eine dritte Gesellschaft, der „Landerwerb- und Bauverein auf Aktien“, rief die Villenkolonie Friedenau ins Leben, während eine vierte Gesellschaft, der „Berlin- Charlottenburger Bauverein“, auf Wilmersdorfer Terrain thätig war. Carstenn hatte in England reiche Erfahrungen über das

Cottage-System gesammelt und sie alsdann bei Hamburg durch die Gründung einer Villenkolonie erfolgreich verwertet. Auch seine Gründungen bei Berlin sind Beweise seines Scharfblicks und seines praktischen Sinnes. Lichterfelde, Friedenau und Wilmersdorf entwickelten sich schon in den 70er Jahren in günstiger Weise, und die von ihm geschaffenen Baugesellschaften haben die damalige Krisis — wenn auch mühsam — überstanden.

Weniger glücklich war Quistorp's Westend-Gesellschaft, die es zwar in der Gründerzeit verstand, sich durch eine ungeheure Reklame in den Mittelpunkt der allgemeinen Aufmerksamkeit zu stellen und auch anfänglich gute Geschäfte machte, die aber später ihre spekulative Thätigkeit gar zu weit ausdehnte, in den Sturz der übrigen Quistorp'schen Gründungen verwickelt wurde und liquidiren mußte.

Wie Carstenn war auch der Hamburger Großkaufmann und Reichstagsabgeordnete Schön, der 1872 mit zwei anderen Spekulanten zusammen das Rittergut Weißensee kaufte und den schnell anwachsenden und hauptsächlich von Arbeitern bewohnten Vorort Neu-Weißensee gründete. Ueberhaupt erwarben die großen Spekulanten mit Vorliebe Rittergüter, weil sie relativ billiger als Bauernhöfe waren und weil der Spekulant nur mit einem Manne zu unterhandeln brauchte, um ein großes zusammenhängendes Terrain zu erhalten. Dem Schicksal der Parzellirung verfiel auch das Rittergut Tempelhof, das ein englisches Konsortium auszuschlachten begann, nachdem schon in den 60er Jahren ein Teil des Gutes als Bauland verkauft worden war.

Neben diesen ganz großen Unternehmungen standen zahllose kleinere Spekulanten und die vielen anderen Aktienbaugesellschaften, die alles erreichbare Land in der Umgegend von Berlin aufkauften und es mit dem 10-, 20-, 30-, ja 50-fachen Betrage des Ackerwerts — und oft auch noch teurer — bezahlten. In weitem Umkreise von Berlin gab es plötzlich keine Aecker und Felder mehr, nur noch Baustellen und Baugründe. Auch die Bauern und Kossäten der Nachbardörfer verschwanden vielfach und verwandelten sich in Rentiers.

Am stärksten war die Spekulation natürlich in den näheren Vororten, namentlich Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Tempelhof, Rixdorf, Lichtenberg-Friedrichsberg und Weißensee, wo fast überall neben den vielen Einzelspekulanten Aktiengesellschaften operirten. Thatsächlich fand auch unter dem Druck der hohen Berliner Mieten ein starker Abfluß der Bevölkerung in diese Vororte statt. Aber auch die weitere Umgegend wurde in den Bereich der Gründungsthätigkeit einbezogen. Außer den gegen Ende der 60er Jahre entstandenen Villenkolonien, die sich meist günstig entwickelten, wurde eine Reihe neuer Unternehmungen gegründet. In Niederschönhausen z. B. waren zwei Gesellschaften ohne sonderlichen

Erfolg thätig, bei Tegel sollten zwei Kolonien, Nordend und Neu-Tegel, gegründet werden, die aber luftige Projekte blieben, da die Gründungsgesellschaften schmählich verkrachten. Dagegen kamen zwei Kolonien bei Köpenick, Ostend und Hirschgarten, wirklich zustande; auch die beiden Gründungsgesellschaften Ostend und Union existiren noch. Weitere Villenkolonien wurden in Adlershof, Johannisthal und Woltersdorf ins Leben gerufen, die später in Aufschwung kamen, obwohl die ursprünglichen Gründungsgesellschaften sich auflösen mußten. Auch an zahlreichen anderen Orten finden wir in der Gründerzeit Ansätze zur Bildung von Landhauskolonien, deren Gedeihen freilich meist erst in die 80er und 90er Jahre fällt.

Ueberhaupt waren, vom rein geschäftlichen Standpunkte aus betrachtet, sehr viele, vielleicht die Mehrzahl der Bauprojekte jener Zeit an sich keineswegs so völlig thöricht und bewußt schwindelhaft, wie es Glagau, der Historiker der Gründerperiode, in kritikloser Verallgemeinerung darstellt. Wir dürfen nicht vergessen, daß eine ganze Anzahl anderer jetzt blühendsten industriellen Etablissements in jener Zeit entstanden und oft genug, als sie in den Jahren der Krisis nicht reüssirten, als „blutige Gründungen" bezeichnet worden sind. Ebenso waren unter den Terrain- und Baugesellschaften in Berlin wie in der Umgegend eine ganze Anzahl, die sich den Ort ihrer geschäftlichen Thätigkeit durchaus richtig gewählt hatten, die dann später wieder in Aufschwung kamen oder deren Werk von anderer Seite fortgesetzt wurde.

Die Gründerzeit war in vieler Hinsicht nur die Antizipation der späteren Entwicklung. Ihr Kardinalfehler war die maßlose Ausdehnung der Spekulation, die über die verfügbaren Kapitalien wie über die vorhandenen Bedürfnisse weit hinausging und die später vielfach auch in direkten betrügerischen Schwindel ausartete. Mag es auch stark übertrieben sein, wenn behauptet wird, nach statistischen Berechnungen hätten die in und bei Berlin in Aussicht gestellten Neubauten für eine Bevölkerung von 9 Millionen hingereicht, so liegt es doch andererseits auf der Hand, daß die ungeheure Spekulationsthätigkeit, die gleichzeitig in Berlin selbst und in der weitesten Umgegend einsetzte, unmöglich Erfolg haben konnte, auch wenn jedes einzelne Projekt an sich noch so aussichtsreich gewesen wäre.

Die fieberhafte Schnelligkeit der Bevölkerungszunahme in Berlin führte dazu, in sanguinischer Verblendung das Tempo der ganzen Entwicklung in einer geradezu maßlosen Weise zu überschätzen. Außerdem hatte man vielfach aus Mangel an Erfahrung auf die damals noch größtenteils ganz ungenügenden Verkehrsverhältnisse in der Berliner Umgegend nicht die nötige Rücksicht genommen, die sowohl die Kommunikation der Bewohner mit Berlin erschwerten, wie auch zunächst schon das Heranschaffen der Baumaterialien sehr verteuerten.

Die meisten Gesellschaften waren trotz ihrer gewöhnlichen Bezeichnung als Baugesellschaften von vornherein reine Terrainspekulationsgesellschaften, die sich damit begnügten, das erworbene Terrain zu parzelliren, die Straßen abzustecken und zu chaussiren und mit möglichst wohl klingenden Namen zu versehen, die aber nur in Ausnahmefällen auf eigene Rechnung Bauten ausführten, sondern gewöhnlich nur Baustellen verkauften. Nur eine kleine Anzahl von Gesellschaften errichtete selber Häuser und suchte sie durch Verkauf oder Vermietung zu verwerten. Anfänglich, 1871 und 1872, machten die Einzelspekulanten wie die zuerst gegründeten Gesellschaften, namentlich in den näheren Vororten, auch gute Geschäfte. Sie verkauften oder vermieteten ihre Häuser und setzten einen Teil ihrer Baustellen an Leute, die selbst kleine Miethäuser oder Villen errichten wollten, oder an andere Spekulanten zum Weiterverkauf mit gutem Gewinne ab. Bald aber wurden infolge der intensiven Bauthätigkeit in Berlin und in den angrenzenden Vororten die Löhne und Baumaterialienpreise derartig gesteigert, daß die Errichtung von Landhäusern in der weiteren Umgegend nur noch mit den größten Schwierigkeiten möglich war. Außerdem deckten die zahlreichen Berliner Neubauten die Nachfrage nach Wohnungen ziemlich vollständig. Trotzdem wurden ununterbrochen neue Landhausbaugesellschaften gegründet, trotzdem erhöhten die älteren Gesellschaften ihr Aktienkapital durch immer neue Emissionen. Die Spekulation verlor jeden Zusammenhang mit den thatsächlichen Bedürfnissen und büßte damit die solide Basis vollständig ein.

Verschiedene Gesellschaften entstanden, die direkt auf betrügerische Schädigung des Aktien kaufenden Publikums berechnet waren; andere wurden wieder unter solchen Umständen gegründet, daß ihre Rentabilität als absolut ausgeschlossen gelten mußte. Die neuen Emissionen entbehrten jeder inneren Berechtigung, sie sollten lediglich den Schein glänzender Geschäfte erwecken und neues Material zu Börsenspekulationen liefern. Denn auf der Terrainspekulation war von vornherein eine sehr umfangreiche Börsenspekulation aufgebaut worden. Je mehr nun die Gründer die Unhaltbarkeit ihrer Position erkannten, um so mehr verlegten sie ihre Thätigkeit an die Börse, wo sie eine intensive Kurstreiberei zu insceniren suchten, um sich noch vor Thoresschluß ihrer großen Aktienbestände nach Möglichkeit zu entledigen.

In Wirklichkeit scheint jedoch der größte Teil der Aktien der Landhausbaugesellschaften überhaupt nicht an das Publikum gelangt zu sein. Die Gründung einer solchen Baugesellschaft vollzog sich nämlich in den meisten Fällen in der Weise, daß mehrere Spekulanten, die ihre von den Bauern oder Gutsbesitzern erworbenen Terrains nicht durch freihändigen Verkauf verwerten konnten, zu einer Aktiengesellschaft zusammentraten, sämtliche

Aktien übernahmen und dafür ihre Ländereien zu einem, den ursprünglichen Kaufpreis weit — oft um 100 oder 200 Proz. — übersteigenden Preis in die Gesellschaft einbrachten, während Bareinlagen nur in ganz geringem Umfange gemacht wurden. Häufig waren die Grundstücke auch noch mit Hypotheken zu Gunsten der Vorbesitzer belastet, die nur einen Teil des Kaufpreises von den oft mittellosen Spekulanten erhalten hatten. Die vorteilhafte und schnelle Veräußerung der Aktien wurde nunmehr die Hauptsorge der Gründer. Die Aktienbeträge wurden sehr niedrig gestellt, meist auf 100 oder 200 Thaler, um die Terrainspekulation möglichst zu popularisiren. Skrupellose Reklame und unsinnig hohe Dividenden schienen die besten Mittel, das am Spekulationsfieber erkrankte Publikum zu gewinnen.

Ohne klare Einsicht in die Lebensbedingungen einer Terraingesellschaft hatte man das System der jährlichen Dividendenverteilung einfach von den anderen Aktiengesellschaften übernommen, obwohl sie bei Terrain-gesellschaften keinen Sinn hat, da sich ihr reeller Verdienst erst nach dem Verkauf aller ihrer Ländereien feststellen läßt. Bald aber erkannte man in der Dividendenverteilung ein ungemein geeignetes Mittel zur schwindelhaften Kurstreiberei. Die Dividenden wurden künstlich aus wenigen Verkäufen konstruirt, wobei die Gründer selbst oft wieder die ersten und nicht selten die einzigen Käufer waren. Aber auch wo die Gesellschaften einen Teil ihrer Parzellen an ernsthafte Käufer vorteilhaft verkauften, konnte von einem reellen Gewinn keine Rede sein, solange sie im Besitze des größten Teiles ihrer Ländereien verblieben. Das hinderte aber die Gesellschaften nicht, fabelhafte Dividenden zu verteilen. Das Großartigste leistete hierin ein relativ solides Unternehmen, der „Landerwerb- und Bauverein auf Aktien", der nach einigen Monaten seines Bestehens nicht weniger als 40 Proz. Dividende verteilte, das heißt: pro rata, nach Verhältnis des Zeitraumes und der nur teilweisen Einzahlung des Aktienkapitals; thatsächlich erhielt jede Aktie (nominell 100 Thaler) bare 4 Thaler. Die drei anderen Carstenn'schen Gesellschaften verteilten im Maximum 9, $12^5/_9$ und 25 Proz. Ein vollständig schwindelhaftes Unternehmen wie die Nordend-Gesellschaft konstruirte sich 22 Proz. Dividende, während sich die Quistorp'sche Westend-Gesellschaft mit 17 Proz. begnügte, die auch auf leidlich reeller Basis beruhten. Trotz aller angewandten Mittel hielten sich die Kurssteigerungen bei den Landhausbaugesellschaften im Allgemeinen in relativ engen Grenzen. Die höchsten Kurse, welche die Westend-Gesellschaft, deren Aktien das eigentliche Spielpapier unter den Terrain-aktien bildeten, und der Landerwerb- und Bauverein (in Friedenau) erreichten, waren 225 und 200 Proz., während die übrigen Gesellschaften durchweg unter 155 Proz. blieben, da sich das Publikum der Erkenntnis des mit

ihnen verbundenen Risikos nicht verschloß. Sehr viele Gesellschaften wurden auch erst gegründet, als die drohende Krisis schon ihre Schatten zu werfen begann, und ihre Aktien fielen sofort unter den Emissions- und Parikurs. Bei der Uebersättigung des Marktes mit Spekulationspapieren aller Art gelang es begreiflicherweise den Gründern der meisten Gesellschaften nicht, sich ihrer Aktien vollständig zu entledigen. Nur bei einigen Gesellschaften gelangte der größte Teil der Aktien wirklich in den Verkehr, bei der großen Mehrzahl dagegen blieben sie überwiegend in der ersten Hand, sodaß die finanzielle Schädigung des großen Publikums durch den Krach thatsächlich weit geringer war, als es gewöhnlich dargestellt wird.

Immerhin waren die Verluste beträchtlich. Bei keiner Gruppe von Unternehmungen war beim Hereinbrechen der Krisis der Kurssturz derartig groß, wie bei den Terraingesellschaften, deren künstliches Wertgebäude jäh zusammenbrach. Die Aktien vieler Gesellschaften wurden vollständig wertlos und verschwanden einfach vom Kurszettel. Schon 1873 liquidirten eine Reihe von Gesellschaften, die übrigen lösten sich meist in den folgenden Jahren teils freiwillig, teils im Konkursverfahren auf. Mehrfach wurde freilich auch die Einleitung des Konkurses vom Gericht aus Mangel an Masse abgelehnt. Es waren namentlich die auf ihren Grundstücken haftenden Hypothekenschulden, die den Untergang der meisten Gesellschaften unvermeidlich machten. Von den ca. 30 Gesellschaften überlebten nur 7 (außer den 4 Carstenn'schen Gründungen noch Ostend, Union und die Baugesellschaft für Mittelwohnungen [Weißensee]) den allgemeinen Zusammenbruch, und auch ihre Kurse bewegten sich in den Jahren des Niedergangs zwischen 10 bis 20 Proz., waren also niedriger als ihre früheren Dividenden. Die Terrains der aufgelösten Gesellschaften kamen für billiges Geld in den Besitz von Einzelspekulanten oder fielen an die Gründer oder die bäuerlichen Vorbesitzer zurück, die sie in der Hoffnung auf günstigere Zeiten festhielten und meist auch in den 80er und 90er Jahren mit großem Vorteil veräußert haben, soweit sie sich nicht noch gegenwärtig in ihrem Besitze befinden.

Durch die Gründerjahre wurde in vollständiger Verfälschung der ursprünglichen an die englischen Baugenossenschaften anknüpfenden Ideen die Aera der kapitalistischen Terrainspekulanten für die Berliner Umgegend eingeleitet. Ein großer Teil des Grund und Bodens kam in die Hände gewerbsmäßiger Terrainspekulanten. Mit einem Schlage wurden die Grundbesitzer der Umgegend über die Möglichkeit, durch Verwandlung ihrer Sandschollen in Bauland fabelhafte Reichtümer zu erwerben, aufgeklärt. Die Wertbegriffe erfuhren eine vollständige Umgestaltung; die Bodenpreisbildung vollzog sich jetzt überall unter Rücksicht auf die Möglichkeit der zukünftigen Verwertung als Bauland. Wohl trat in der zweiten

Hälfte der 70er Jahre ein starkes Sinken der Bodenpreise ein; an vereinzelten Stellen fand sogar zeitweise eine Rückbildung zum Ackerwert statt. Im Allgemeinen aber hielten begreiflicherweise die Grundbesitzer überall dort, wo einmal eine intensivere Terrainspekulation eingesetzt hatte, an der Bewertung ihrer Ländereien als Bauland fest, wenn sie auch zu erheblich niedrigeren Preisen als in den Gründerjahren zu verkaufen bereit waren.

Uebrigens sei betont, daß die Preise der Gründerjahre in der Umgegend — ganz anders als in Berlin selbst — im Vergleich mit den heutigen Preisen äußerst niedrig waren. Allerdings wurden die Bodenpreise sehr weit über den Ackerwert hinausgetrieben. Aber ein Preis von 300—600 M. für den Morgen Ackerland ist relativ hoch, ein Preis von 3000—12000 M. für den Morgen Bauland dagegen nach heutigen Begriffen relativ niedrig. Zwischen diesen beiden Extremen bewegten sich aber im Allgemeinen die Bodenpreise der Gründerjahre in der Umgegend, da ihnen die geplante Errichtung von Villen oder kleinen Miethäusern für die mittleren und ärmeren Klassen eine relativ niedrige Obergrenze zog, die selbst in den eleganten Villenkolonien etwa bei 75 M. für die Quadratrute (5—6 M. für 1 qm) angenommen wurde. Welche Vorwürfe man der Terrainspekulation der Gründerjahre auch machen kann, eine Verpflanzung der Mietkaserne in die Vororte ist von ihr nicht einmal versucht worden da sie an ihrem ursprünglichen Programm, Landhauskolonien zu errichten, festhielt. Gewöhnlich wurde sogar durch grundbuchliche Eintragung der Villencharakter der neuen Ansiedlung nach Möglichkeit auch für die Zukunft garantirt.

Das äußere bauliche Aussehen der Vororte blieb trotz aller intensiven Terrainspekulation und der nicht unbeträchtlichen Bauthätigkeit im Wesentlichen unverändert. Der Kleinbau dominirte nach wie vor; nur vereinzelt waren Massenmiethäuser hart an der Berliner Weichbildgrenze entstanden.

Die Vermehrung der Bevölkerung in der Umgegend war von 1871—75 eine recht beträchtliche. Wie die Tabelle im Einzelnen zeigt, haben sich die Ortschaften des vormaligen weiteren Berliner Polizeibezirkes, der alle näheren Vororte umfaßt, in der Gesamtzahl ihrer Einwohner folgendermaßen entwickelt:

	1858	1871	1875
Ortschaften nördlich der Spree:	8 942	17 476	39 235
„ südlich „	21 508	40 200	64 714
Erweiterter Polizeibezirk zusammen	30 450	57 676	103 949
Berlin	458 637	826 341	966 858

In der Zeit von 1858—71 war also die relative Bevölkerungsvermehrung in Berlin und den näheren Vororten annähernd gleich stark. Der weitere Polizeibezirk zählte einmal $^1/_{15}$, das zweite Mal $^1/_{14}$ der Ber-

liner Einwohnerschaft. In den Gründerjahren nahm Berlin nur um 17 Proz., der Polizeibezirk dagegen um 80 Proz. zu, sodaß er 1875 fast $^1/_9$ von Berlin ausmachte; Berlin selbst wuchs um 140000, die Vororte um 46000 Einwohner. Unzweifelhaft hauptsächlich unter dem Einfluß der hohen Mietpreise wurde $^1/_4$ der Gesamtvermehrung von Groß-Berlin nach den Vororten abgedrängt. Am größten war die Zunahme auf dem nördlichen Spreeufer (125 Proz.), und sie entfiel hauptsächlich auf die meist von Arbeitern bewohnten Ortschaften Lichtenberg mit Friedrichsberg, Weißensee und Reinickendorf, während von den Orten südlich der Spree (Gesamtzunahme 61 Proz.) das ebenfalls überwiegend proletarische Rixdorf den größten Zuwachs (90 Proz.) aufzuweisen hatte. Alle diese Orte liegen an der 1872 auf ihrer östlichen Hälfte eröffneten Ringbahn, deren günstiger Einfluß auf die Vorortentwicklung uns aus den Zahlen der Tabelle mit vollster Deutlichkeit entgegentritt.

2. Die bauliche Entwicklung der Vororte bis zur Bauordnung von 1887.

In dem Jahrzehnt von 1875—85 ist relativ wenig über die Berliner Umgegend zu berichten. Die wirtschaftliche Depression lastete bis zum Beginn der 80er Jahre auch auf den Vororten mit voller Schwere. Bei den ungünstigen Erwerbsverhältnissen, den niedrigen Löhnen waren Mietpreise, Häuser- und Bodenpreise sehr billig. Die mangelhaften Verkehrsmittel wurden, wie im folgenden Kapitel näher geschildert wird, durch die Ausführung der bereits in der Gründerzeit projektirten und begonnenen Eisenbahnen schon Ende der 70er Jahre bedeutend verbessert; verschiedene Vororte wurden auch durch Pferdebahnlinien mit Berlin verbunden.

In administrativer Hinsicht ist vor allem die Neuordnung der ganzen preußischen Verwaltung beachtenswert, die sich in den 70er und 80er Jahren vollzog und mit den Resten des alten patriarchalischen Staates aufräumte. Sie wurde eingeleitet durch die Kreisordnung vom 13. Dezember 1872 und durch die Landgemeindeordnung vom 3. Juli 1891 abgeschlossen. Ihre genaue Schilderung gehört nicht hierher, nur ihre Wirkungen auf die Bauverwaltung und Baupolizei sind von Interesse.

Mit der Einführung der Selbstverwaltung wurde die Verwaltung in allen Instanzen dem Einfluß der lokalen grundbesitzenden Interessenten in viel höherem Grade als bisher unterworfen, der sich naturgemäß am stärksten in den unteren Instanzen, in den Gemeinde- und Ortspolizeibehörden, in den Gemeindevertretungen und in Amtsausschüssen geltend machte. Die sogen. gutsherrliche (oder richtiger grundherrliche) Polizei wurde 1872 aufgehoben, und damit wurden die letzten politischen Kon-

sequenzen der preußischen Agrarreform gezogen. So notwendig und berechtigt diese Maßregel an sich war, so wenig war sie speziell für die Berliner Vororte ein Segen. Denn in den meisten Vororten hatte bisher die Baupolizei in der Hand der Domänenämter gelegen, die im Dienste der preußischen Kolonisation und Besiedelung geschult und äußerst sachverständig und tüchtig gewesen waren; was wir in der Umgegend von Berlin an wirklich trefflichen Orts- und Straßenanlagen haben, geht meist noch auf ihre Thätigkeit zurück. An ihre Stelle traten die Ortspolizeibehörden, die anfangs vielfach der nötigen Sachkenntnis entbehrten, mangelhaftes technisches Personal hatten und den großen baupolizeilichen Aufgaben der modernen Entwicklung ziemlich verständnislos gegenüberstanden und überdies auch nicht wie die Domänenämter jeder egoistischen Beeinflussung durch die interessierten Grundbesitzer entrückt waren. Als sie sich allmählich in ihren neuen Aufgabenkreis hineingefunden hatten, schien es ihnen am bequemsten und vorteilhaftesten, das Berliner Vorbild möglichst genau zu kopieren.

Auch der 1822 geschaffene weitere Polizeibezirk, der die Umgegend in 1—2 meiligem Umkreise umfaßte, wurde aufgehoben. Berlin selbst schied 1875 aus dem Kommunalverbande der Provinz Brandenburg aus. Aus der Hauptstadt und den angrenzenden Gebieten sollte aber nach § 2 Absatz 2 der Provinzialordnung vom 29. Juni 1875 ein besonderer Kommunalverband gebildet werden, dessen Verfassung und Verwaltung durch ein besonderes Gesetz geregelt werden sollte. Der Entwurf eines solchen Gesetzes, „betreffend die Verfassung und Verwaltung der Provinz Berlin", wurde auch 1875 und 1876 zweimal dem Abgeordnetenhause vorgelegt, scheiterte aber leider jedesmal schon bei den Kommissionsberatungen. Infolgedessen gab die Regierung ihren Plan 1880 mit der Vorlage des Organisationsgesetzes auf, und 1881 wurde mit der Novelle zur Provinzialordnung der Absatz 2 des § 2 auch formell beseitigt.

Infolge der Kreisordnung von 1872 schied Charlottenburg 1877 aus dem Verbande des Teltower Kreises aus und wurde in einen selbständigen Stadtkreis verwandelt, nachdem es 1875 mit 25 847 Seelen die erforderliche Einwohnerzahl (25 000) erreicht hatte. Außerdem ist auch noch die zweimalige Erweiterung des Berliner Weichbildes erwähnenswert; 1878 wurde im Osten ein Teil von Lichtenberg mit 2 970 Einwohnern und 1881 der Gutsbezirk Tiergarten mit circa 100 Einwohnern inkorporirt.

Die Gesamtvermehrung Berlins und des weiteren Polizeibezirkes war von 1875—80 mit rund 175 000 Köpfen trotz der ungünstigen wirtschaftlichen Lage nicht wesentlich geringer als von 1871—75. Jedoch entfielen von dieser Zunahme mehr als 150 000 Köpfe auf Berlin selbst. Auch unter Berücksichtigung der Weichbildänderungen kam nur etwa $^1/_8$ der

Gesamtzunahme auf die Vororte, da der starke Fall der Mietpreise in Berlin den Anreiz zur Uebersiedlung bedeutend verringert hatte. Selbst in der prozentualen Vermehrung standen Berlin (16 Proz.) und der Polizeibezirk (19 Proz.) sich sehr nahe. Die größte Zunahme hatten jetzt absolut (15000) wie relativ (23 Proz.) die Ortschaften des südlichen Spreeufers aufzuweisen. Auch hier ist der Einfluß der Verkehrsmittel — 1877 wurde die östliche Hälfte der Ringbahn eröffnet — unverkennbar.

Das neue Jahrzehnt brachte günstigere Verhältnisse. Mit dem Wiederaufschwung des ganzen Wirtschaftslebens fiel der Beginn einer neuen Periode im Berliner Verkehrswesen, der durch die 1882 erfolgte Eröffnung der Stadtbahn bezeichnet wird, zeitlich zusammen. Die Bevölkerungsvermehrung nahm ein schnelleres Tempo an, die Bauthätigkeit steigerte sich, der Spekulationsgeist regte sich von neuem. Kühne Projekte tauchten auf, die freilich erst in der Folgezeit Bedeutung gewannen. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft wurde gegründet, die später die größte und erfolgreichste aller Terraingesellschaften der Berliner Umgegend wurde.

Die Bevölkerung stieg in Berlin von 1122330 (1880) auf 1315287 Personen, also um 17 Proz. im weiteren Polizeibezirk von 123333 auf 163546 Personen, also um 32 Proz. Von der Gesamtzunahme Groß-Berlins (um 233000) entfiel schon wieder mehr als $^1/_6$ (rund 40000) auf die näheren Vororte, unter denen auch diesmal die durch ihr besseres Eisenbahnnetz bedeutend begünstigten Vororte des linken Spreeufers, namentlich die westlichen und südwestlichen, die größte absolute Zunahme aufzuweisen hatten. Schon in diesem Jahrfünft tritt der tiefgreifende Einfluß der Stadtbahn in dem raschen Anwachsen von Charlottenburg hervor.

Auch die entfernteren Vororte entwickelten sich von 1875—85 fast durchweg günstig. Die meisten in der Gründerzeit entstandenen Landhauskolonien kamen langsam in Aufschwung; die Verbesserung der Bahnverbindungen erhöhte überall ihre Einwohnerzahl. Hier und da entstanden auch neue Landhauskolonien, die — wie z. B. Waidmannslust an der Nordbahn — nicht einer planmäßigen Spekulationsthätigkeit, sondern mehr zufälligen Siedelungen ihren Ursprung verdankten.

Der die Verschärfung der Klassengegensätze begleitende Prozeß der räumlichen Trennung der Bevölkerung hatte seit den 70er Jahren in steigendem Maße auch die Entwicklung der Vororte zu beeinflussen begonnen. Wie in Berlin, so trat auch in der Umgegend der vornehmere Westen und Südwesten in einen scharfen äußeren Gegensatz zu dem proletarischen Osten und Norden. Lichtenberg büßte seine Bedeutung als eleganter Villenvorort vollständig, Pankow wenigstens zum Teil ein. Die Verwandlung ehemaliger Sommersitze in große Gartenrestaurants begleitete

in beiden Orten diesen Rückgang ihres sozialen Ansehens, der sich übrigens auch in Tempelhof konstatiren läßt.

In anderer Hinsicht aber erfuhr der Charakter der Vororte trotz der starken Bevölkerungsvermehrung bis zur zweiten Hälfte der 80er Jahre keine wesentliche Veränderung.

Mit Ausnahme der direkt an Berlin angrenzenden Straßenzüge von Schöneberg, Rixdorf, Charlottenburg rc. waren in der Umgegend Mietkasernen noch immer vollständig unbekannt. Anläßlich der Gebäudesteuerrevision von 1880 wurden im ganzen Kreise Teltow bei einer Gesamtzahl von 11 547 Wohngebäuden nur 114 Wohnhäuser mit 4 und nur 35 mit 5 und mehr Stockwerken ermittelt, und unter 1926 gewerblichen Gebäuden nur 10 mit 4 und mehr Stockwerken. Da Schöneberg und Rixdorf zusammen etwa 2300 Gebäude zählten, so waren die Mietkasernen selbst in diesen nächsten Vororten noch in einer geringen Minderheit; die vier- und fünfstöckigen Häuser machten in beiden Orten höchstens 7 Proz. aller Gebäude aus wenn sie vielleicht auch etwa 20 Proz. der Bevölkerung beherbergen mochten. Selbst an dreistöckigen Gebäuden wurden im ganzen Kreise nur 372 Wohnhäuser und 29 gewerbliche Gebäude gezählt. Dagegen gab es 2326 zweistöckige und 8700 einstöckige Wohnhäuser, sowie 1674 einstöckige und 213 zweistöckige gewerbliche Gebäude.

Ganz dieselben Verhältnisse wies der Kreis Niederbarnim auf, wo bei der Gebäudesteuerrevision unter 11 199 Wohnhäusern ebenfalls nur 31 fünfstöckige und 114 vierstöckige Wohnhäuser gezählt wurden, die wohl überwiegend auf Lichtenberg-Friedrichsberg entfielen. Auch Charlottenburg trug 1880 noch durchaus den Charakter des Villenvorortes und der Kleinstadt. Unter 1712 Wohnhäusern waren nur 8 fünf- und 37 vierstöckige und unter 493 gewerblichen Gebäuden nur 3 mit 4 und mehr Stockwerken, während dreistöckige Wohnhäuser 212, zweistöckige 792 und einstöckige 663 gezählt wurden.

Auch die Bodenpreise waren, da ihnen durch die Art der baulichen Ausnutzung des Grund und Bodens eine relativ niedrig gesteckte Obergrenze gezogen war, im Vergleich mit den heutigen Preisen äußerst niedrig. Am Anfang der 80er Jahre standen sie fast überall noch bedeutend unter den Sätzen der Gründerjahre, und selbst um die Mitte des Jahrzehnts hatten sie unter Einwirkung der Bevölkerungszunahme, des wirtschaftlichen Aufschwunges und einer noch sehr schüchternen Terrainspekulation die frühere Höhe kaum wieder erreicht.

Die lange Erhaltung des alten baulichen Charakters der Vororte und der entsprechend niedrigen Bodenpreise ist eine äußerst interessante Thatsache, die unbedingt ein näheres Eingehen auf ihre Gründe verlangt. Es war ein Komplex von Ursachen von verschiedener Tragweite, deren gemein-

sames Wirken die Einbürgerung der Mietkaserne verhinderte, trotzdem die Bevölkerung in den näheren Vororten sich im Allgemeinen von 1871—85 verdreifacht, in einzelnen Orten sogar vervier- und verfünffacht, überall aber mindestens verdoppelt hatte.

Einmal schwächte das Vorhandensein noch größerer unbebauter Gebiete innerhalb des Berliner Weichbildes, deren Ausbeutung einen großen Teil der Spekulanten beschäftigte, die Wucht der Spekulation in den Vororten bedeutend ab. Dieses Moment hatte größere Bedeutung aber nur für die Entwicklung der Vororte auf dem nördlichen Spreeufer, während im Süden und Südwesten die unbebauten Flächen relativ gering waren. Es war zweitens der Mangel einer regulären Kanalisation und Wasserzuführung, wodurch die Errichtung von Mietkasernen fast überall zwar nicht unmöglich gemacht, aber doch sehr erschwert wurde. Drittens widerstrebte das natürliche Schwergewicht der überkommenen Bau- und Wohnsitten dem Massenmiethause, und viertens fiel der Einfluß des geltenden Baurechts zur Erhaltung des bisherigen Zustandes sehr stark in die Wagschale.

In allen näheren und weiteren Vororten, soweit sie Landgemeinden und Gutsbezirke waren, galt bis 1887 die Baupolizeiordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam vom 15. März 1872, die ihrerseits nur eine wenig veränderte Wiederholung älterer Verordnungen war. Diese Bauordnung ist, wie alle früheren Bauordnungen, fast ausschließlich vom Gesichtspunkt der möglichsten Sicherung vor Feuersgefahr geleitet. Ihre sanitätspolizeilichen Vorschriften sind äußerst dürftig und vage, irgendwelche Begrenzung der Höhe der Gebäude oder der Größe der Baufläche enthält sie nicht. Hier griffen nur die allgemeinen Normen Platz, nach denen sich die Höhe der Gebäude nach der Straßenbreite richtet, die aber bei den meist hinreichend breiten Dorfstraßen kein Hindernis für die Errichtung hoher Häuser gebildet hätten.

Es ist jedoch aus allen ihren Bestimmungen ersichtlich, daß die Bauordnung im Allgemeinen nur mit kleinen Häusern ländlichen Charakters rechnet. Außerdem verlangt sie — allerdings vorbehaltlich eines Dispenses durch den Landrat — grundsätzlich eine offene Bebauung mit einem Minimalabstand von 5 m zwischen zwei Gebäuden mit feuersicherer Bedachung; Gebäude mit feuersicherer Bedachung müssen von solchen ohne feuersichere Bedachung mindestens 10, Gebäude ohne feuersichere Bedachung voneinander mindestens 20 m entfernt sein. In den Landhauskolonien war überdies die ausschließliche Errichtung von Villen meistens durch grundbuchliche Eintragung garantirt.

Die auf die Erbauung von großen Miethäusern gerichtete Terrainspekulation stieß bei dieser Sachlage auf beträchtliche Schwierigkeiten, da

der Spekulant jederzeit mit Versagung des Dispenses und mit der Forderung offener Bebauung zu rechnen hatte, eine Thatsache, die den Bodenpreis stark verbilligen mußte. Nur in den in der Nähe des Nollendorfplatzes gelegenen Straßen von Schöneberg, die ebenso wie die benachbarten Teile von Charlottenburg seit 1885/86 an die Berliner Kanalisation angeschlossen wurden und mit deren Eingemeindung in Berlin man allgemein schon in den 70er Jahren rechnete, sowie in einigen Rixdorfer Straßen hatte sich die Dispenserteilung als regelmäßige Verwaltungspraxis und das Berliner Miethaus als typische Bauweise herausgebildet.

In Charlottenburg galt die Baupolizeiordnung für die Städte des Regierungsbezirkes Potsdam vom 26. Januar 1872, die ebenfalls keinerlei Bestimmungen über die Höhe der Gebäude enthielt. Die Ausnutzung der Fläche war nur durch die Forderung eines mindestens 36 qm großen Hofraumes beschränkt. Die geschlossene Bebauung wurde als Regel gefordert, und die entgegenstehenden Bestimmungen des Allgemeinen Landrechts wurden außer Anwendung gesetzt. Hier war also keinerlei rechtliche Handhabe zur Verhinderung der Einrichtung von Mietkasernen vorhanden, die denn auch — namentlich in den östlich des Zoologischen Gartens belegenen Gebieten — mit dem Aufschwung von Charlottenburg nach Eröffnung der Stadtbahn allgemein Eingang fanden.

Im Ganzen hatte jedoch bis 1887 das System der Berliner Mietkaserne nur an wenigen Stellen über das Weichbild hinübergegriffen. Das kleine Miethaus und das Einfamilienhaus bildete noch die typische Bauart der Berliner Umgegend, Bodenpreise und Mietpreise waren noch durchaus niedrig, und die Möglichkeit einer wirtschaftlich und sanitär günstigen Weiterbilduug der Wohnungsverhältnisse durch verständige, auf Erhaltung des Kleinbaues abzielende, baupolizeiliche Maßnahmen war noch im vollsten Umfange vorhanden. Und selbst wenn man die Dinge beim Alten gelassen hätte, so hätte das Schwergewicht der geschilderten, dem Kleinbau günstigen Faktoren den Siegeslauf der Mietkaserne zwar nicht verhindert, aber doch erheblich verlangsamt. Eine einzige unglückliche Verwaltungsmaßregel lenkte aber die ganze Entwicklung mit einem Schlage in andere Bahnen.

Fünftes Kapitel.

Die moderne Entwicklung der Berliner Vororte.

Zweite Periode: von 1887 bis zur Gegenwart.

1. Der Einfluß des Baurechts.

Am 15. Januar 1887 wurde bekanntlich für Berlin eine neue Bauordnung erlassen, die das System der fünfstöckigen Mietkaserne zwar gänzlich unangetastet ließ, jedoch immerhin gegenüber den bisherigen Zuständen für die Stadt selbst einen gewissen Fortschritt bedeutete. Diese neue Bauordnung hielt die Königliche Regierung in Potsdam für so ideal, daß sie nichts Eiligeres zu thun hatte, als sie unter dem 24. Juni 1887 auf fast sämtliche Vororte[1]) auszudehnen, denen damit das System des Massenmiethauses von Obrigkeits wegen direkt aufoktroyirt wurde. Selbst für die schönen Villenvororte im Südwesten wurde die fünfstöckige Mietkaserne als angemessene Bauart erklärt.

Die Folgen des unheilvollen Schrittes zeigten sich bald. In der ganzen Berliner Umgegend entwickelte sich, begünstigt durch den allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung, eine umfangreiche Terrainspekulation, die am intensivsten in den westlichen und südwestlichen Vororten war, wo der 1887 begonnene Bau der Wannseebahn auch eine durchgreifende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in Aussicht stellte. Mit der Terrainspekulation ging eine rege Bauthätigkeit Hand in Hand, die das Aussehen vieler Vororte vollständig veränderte. Auf den bisher unbebauten Grundstücken wurden fast durchweg fünfstöckige Mietkasernen mit Seitenflügeln und Hinterhäusern aufgeführt, die hier ihre hohen kahlen Brandmauern in geschlossener Baumasse auf freiem Felde erhoben, dort sich zwischen die niedrigen Häuser der alten Dorfstraßen eindrängten. Vielfach riß man ältere Villen und Bauernhäuser nieder, um sie durch hochragende Neubauten zu ersetzen. Die zierlichen Gärten verschwanden und machten den engen großstädtischen

---

1) Zu ihrem Geltungsbereich gehörten außer dem Stadtkreis Charlottenburg im Kreise Teltow die Amtsbezirke Treptow, Rixdorf (mit Britz), Tempelhof, Schöneberg, Wilmersdorf (mit Friedenau und Schmargendorf) und Steglitz (mit Groß-Lichterfelde); im Kreise Niederbarnim die Gemeinde- und Gutsbezirke Stralau, Lichtenberg und Friedrichsberg, Boxhagen. Rummelsburg, Neu-Weißensee, Pankow und Reinickendorf.

Höfen Platz. Die natürliche Entwicklung der Vororte wurde in gesundheitlicher und ästhetischer Beziehung eine durchaus ungünstige. Auch die grundbuchlichen Baubeschränkungen civilrechtlicher Natur boten nur einen schwachen Schutz gegen diese Entwicklung, da sie teilweise durch freies Uebereinkommen zwischen den Interessenten wieder aufgehoben wurden.

Am schlimmsten war die Veränderung natürlich in den nächsten Vororten. Jetzt erst erhielten Charlottenburg, Schöneberg, Rixdorf ꝛc. ihr heutiges Aussehen, das in den neueren Quartieren keinerlei Unterschiede gegenüber dem Berliner Straßenbild aufweist. Hier wurden auch die Bodenpreise mit rasender Geschwindigkeit sehr bald bis zur vollen Höhe der Berliner Preise emporgetrieben. Auf die Entwicklung der nördlichen Vororte war der Einfluß der Bauordnung bedeutend geringer, sodaß ihre spätere Beseitigung keinerlei Schwierigkeiten machte; einmal waren die Verkehrsverhältnisse sehr mangelhaft, und außerdem hatte die Spekulation in den riesigen noch unbebauten Flächen des nördlichen Berliner Weichbildes mehr als ausreichenden Tummelplatz zur Bethätigung ihres Thatendranges. Im Südwesten dagegen wurden auch in den entfernteren Vororten, in reinen Villenkolonien, wie in Friedenau, Lichterfelde und Südende, zahlreiche Mietkasernen errichtet; überall gingen die Bodenpreise, der erhöhten Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke entsprechend, rapid in die Höhe, auch wenn vorläufig noch keine Bebauung stattfand. Binnen wenigen Jahren änderten sich die Verhältnisse so vollkommen, daß eine durchgreifende Revision der baupolizeilichen Bestimmungen ohne Schädigung zahlreicher privater Vermögensinteressen kaum möglich schien.

Deshalb mißglückte auch der Versuch des Landrats Stubenrauch, durch die äußerst verständige und in ihren Baubeschränkungen sehr weitgehende Baupolizeiordnung vom 15. Dezember 1891 die Entwicklung für den Kreis Teltow wieder in die richtigen Bahnen zu lenken. Die ungeheuren Ländereien zwischen der Berliner Weichbildgrenze und der Südringbahn gab jedoch selbst diese Bauordnung, die nur für das außerhalb der Ringbahn liegende Teltower Vorortgebiet galt, dem Berliner Mietkasernensystem vollständig preis, obwohl die Höhe der Bodenpreise, wie später zu zeigen sein wird, erhebliche Verbesserungen der Berliner Bauordnung ohne Schädigung der Interessen der Grundbesitzer noch durchaus gestattet hätte. Aber selbst für die außerhalb der Ringbahn belegenen Gebiete blieb die Stubenrauch'sche Bauordnung nur kurze Zeit in Kraft, da sie leider für rechtsungiltig erklärt werden mußte, weil ihre Bestimmungen der von der höheren Instanz erlassenen Bauordnung vom 24. Juni 1887 direkt zuwiderliefen.

Dem Landrat Stubenrauch gebührt jedoch das große Verdienst, die Bewegung gegen diese unhaltbare Bauordnung, welch letztere von allen

Sachverständigen entschieden verurteilt wurde, endlich in Fluß gebracht zu haben. Nach längeren Beratungen und unter Mitwirkung des Berliner Architekten-Vereins wurde eine neue Bauordnung ausgearbeitet die unter dem 3. Dezember 1892 vom Regierungspräsidenten in Potsdam veröffentlicht wurde und mit dem 1. Januar 1893 in Kraft trat.

Durch diese noch heute gültige und nur in wenigen Punkten abgeänderte Bauordnung ist folgender Rechtszustand geschaffen worden [1]):

I. Die Berliner Hochbauordnung ist im Süden und Osten auf das innerhalb der Ringbahn liegende Vorortgebiet beschränkt, im Westen und Nordwesten unterliegt ihr Charlottenburg, mit Ausnahme der Villenkolonie Westend vollständig; im Uebrigen jedoch greift sie im Norden nirgends über das Berliner Weichbild hinaus. Auch nach der Reform von 1892 blieb also, abgesehen von Charlottenburg der größte Teil der noch unbebauten Gemarkungen von Wilmersdorf, Schöneberg und Rixdorf, kleinere Teile von Treptow, Stralau, Rummelsburg und Lichtenberg, sowie das freilich der Bebauung entzogene Tempelhofer Feld, im Ganzen eine Fläche von mehr als 4000 ha, dem Berliner Mietkasernensystem ausgeliefert. Es hat nunmehr einschließlich des Berliner Weichbildes ein Anwendungsgebiet von 2 Quadratmeilen, auf dem sicherlich nach und nach — ein weiteres Anwachsen von Berlin vorausgesetzt — eine Bevölkerung von 3—4 Millionen zusammengepfercht werden wird.

Die vollständige Auslieferung dieses ungeheuren Gebietes an den Berliner Hochbau war auch 1892 noch nicht durch die Höhe der Bodenpreise zur unbedingten Notwendigkeit geworden; in sehr erheblichem Umfange hätte der 1887 begangene Fehler wieder gut gemacht werden können. Sogar gegenwärtig wären noch einschneidende Reformen in vielen Teilen auch ohne positive Vermögensverluste für die Bodenbesitzer möglich. Einen ganz kleinen Schritt in dieser Richtung hat die nach dem Muster der neuen Berliner Bauordnung vom 15. August 1887 revidirte Bauordnung vom 28. August 1898 gethan, indem sie für gewisse, überhaupt noch nicht regulirte Teile von Charlottenburg, Wilmersdorf, Schöneberg, Rixdorf und Treptow die bauliche Ausnutzung des zweiten Grundstückstreifens von $^{65}/_{100}$ auf $^{60}/_{100}$ herabgesetzt hat.

II. Für das außerhalb des Berliner und Charlottenburger Weichbildes und der Ringbahn belegene Vorortgebiet gilt die Bauordnung für die Vororte vom 5. Dezember 1892. Die Abgrenzung ihres Geltungsbereiches gegen das Außengebiet, in dem noch die oben erwähnte Bauordnung für das platte Land vom 15. März 1872 in Kraft ist, ist aus der Karte zu ersehen [1]).

1) Vergl. zu dem Folgenden die beigegebene Karte.

Die Vorort-Bauordnung umfaßt so ziemlich das ganze, überhaupt wohl jemals für die sich an Berlin anschließende Bauthätigkeit in Betracht kommende Gebiet, das sie in Bezirke gewöhnlicher Bebauung und in Landhausbaubezirke teilt, deren gegenseitige Abgrenzungen ebenfalls aus der Karte ersichtlich sind. In den erstgenannten Bezirken sind außer Wohngebäuden Bauten aller Art, Fabriken, Werkstätten, Geschäftshäuser, Lagerräume ꝛc. zugelassen, während in den Landhausbaubezirken, die übrigens zusammen ungefähr die Hälfte des ganzen Gebietes umfassen, nur Wohnhäuser, allenfalls mit Geschäftsläden und kleinen Werkstätten, erlaubt sind.

Für die Bezirke der gewöhnlichen Bebauung ist nach Belieben geschlossene oder offene Bebauung gestattet; im letzteren Falle muß ein bestimmter (aber bei den einzelnen Gebäudegattungen verschiedener) Mindestabstand von der Nachbargrenze innegehalten werden, für welche die Bauordnung den technischen Namen „Bauwich" einführt. Seitenflügel, Hinterhäuser und Nebenanlagen sind überall erlaubt. Unter der Höhe der Gebäude wird das Maß von der Oberfläche des Bürgersteiges bis zur Oberkante des Hauptgesimses oder der eventuellen Attika verstanden.

Die Bauordnung unterscheidet für die Bezirke der gewöhnlichen Bebauung drei Gattungen von Gebäuden:

a) Hochbauten I. Klasse. Nur zulässig an regulirten, mit geregelter Wasserzuführung und unterirdischer Ableitung der Abwässer versehenen Straßen. Maximum der bebaubaren Fläche $^5/_{10}$, bei Eckgrundstücken $^6/_{10}$. Maximalhöhe (natürlich nur bei hinreichender Straßenbreite) 18 m. Eventueller Bauwich 6 m. Es dürfen nicht mehr als 4 zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Geschosse über einander angelegt werden; jedoch darf bei Gebäuden mit einseitigem Bauwich das halbe, bei solchen mit zweiseitigem Bauwich das ganze Dachgeschoß zu Wohnräumen eingerichtet werden.

b) Hochbauten II. Klasse. An noch nicht regulirten und noch nicht kanalisirten Straßen zulässig. Maximum der bebaubaren Fläche $^4/_{10}$, bei Eckgrundstücken $^5/_{10}$; Maximalhöhe 15 m; erlaubte Stockwerkzahl 3, jedoch (wie bei Klasse I) mit ganzer oder teilweiser Benutzung des Dachgeschosses bei Herstellung eines Bauwichs von 5 m.

c) Kleinbauten. Ueberall zulässig. Maximum der bebaubaren Fläche $^7/_{10}$, bei Eckgrundstücken $^8/_{10}$; Maximalhöhe 9 m; eventueller Bauwich 3 m. Außer Keller und Dachgeschoß sind nur 2 Stockwerke erlaubt. Das Kellergeschoß darf überhaupt nicht, das Dachgeschoß bis zu $^1/_4$ zu Wohnzwecken benutzt werden.

In den Landhausbezirken ist dagegen nur eine Gebäudegattung gestattet, nämlich

d) Landhäuser, bei denen das Maximum der bebaubaren Fläche $^3/_{10}$,

bei Eckgrundstücken $^4/_{10}$ beträgt. Eine besondere Maximalhöhe ist nicht festgesetzt, sie richtet sich vielmehr lediglich nach der Straßenbreite. Auch Aufbauten, Türme ꝛc. sind beliebig gestattet. Eine Beschränkung der Höhe liegt nur in folgender wörtlicher Bestimmung:

„Es dürfen nicht mehr als 2 zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Geschosse über einander angelegt werden. Zu dem gleichen Zweck kann jedoch das Dachgeschoß bis zur Hälfte, das Kellergeschoß bis zu $^3/_4$ eingerichtet werden.“

Für die Landhausbezirke ist die offene Bebauung mit einem Bauwich von 14 m vorgeschrieben, jedoch dürfen je zwei Nachbargebäude mit einer Maximalfrontlänge von zusammen 40 m unmittelbar an einander errichtet werden; außerdem darf an ein Eckhaus an beiden Straßenseiten ein Nachbargebäude unmittelbar angebaut werden, wenn an jeder Straße die Front des Eckhauses und des Nachbargebäudes zusammen die Länge von 40 m nicht überschreitet. Eigentliche Hinterhäuser sind unzulässig, jedoch dürfen Nebenanlagen (Ställe ꝛc.) bis zu einer Höhe von 7,50 m aufgeführt werden.

Für alle Gebäude ist generell die lichte Höhe von Wohnräumen im Minimum auf 2,50 m festgesetzt. Bei Wohnkellern darf im Allgemeinen der Fußboden nicht tiefer als 50 cm unter der Erdoberfläche oder dem Bürgersteige liegen; doch ist bei Landhäusern auch noch eine größere Tiefe zulässig, falls die Unterkante des Fenstersturzes mindestens 1,75 m über der Erdoberfläche liegt.

Bei Herstellung eines Lichtgrabens von mindestens 1,15 m Tiefe und 1 m Breite kann auch bei den übrigen Gebäudegattungen der Fußboden des Kellers 1 m tief angelegt werden.

Sehr wenig präzis sind die Vorschriften über die wichtige Frage der Beseitigung der Auswurfstoffe; hier ist dem freien Ermessen der Ortspolizeibehörde der weiteste Spielraum gegeben.

Die Fäkalien sollen — außer auf Grundstücken, die landwirtschaftlichem Betriebe dienen — in Tonnen gesammelt und abgefahren werden; doch können für die Hochbauten II. Klasse, Landhäuser und Kleinbauten Ausnahmen zugelassen werden. Die Tagewasser sind, wo dies polizeilich statthaft ist, in Kanäle oder Rinnsteine nach Passirung eines Schlammfangs abzuleiten; anderenfalls kann die Anlage undurchlässiger Sammelbehälter vorgeschrieben werden. Auch die Einzelheiten einer eventuellen unterirdischen Ableitung richten sich nach den örtlichen Vorschriften. Die Wasserzuführung gilt als geregelt, wenn sie für das oberste Stockwerk ausreichenden Druck aufweist. Es macht keinen Unterschied, ob die Wasserzuführung eine allgemeine ist oder sich auf ein einzelnes Grundstück beschränkt. Hierbei ist aber zu beachten, daß derartige private Wasserleitungen mit dem Reservoir auf dem Hausboden meist ein sehr wenig brauchbares Wasser liefern.

Fehlt eine geregelte Wasserzuführung, so kann die Anlage eines Brunnens vorgeschrieben werden. — Selbst die fundamentale wichtige Frage, welche Straßen als regulirt anzusehen sind und deshalb mit Hochbauten I. Klasse bebaut werden dürfen, hat die Baupolizeibehörde zu entscheiden.

Diese weitgehenden Befugnisse der Ortspolizeibehörden, die bei der meist üblichen Personalunion von Amtsvorsteher und Gemeindevorsteher in sehr vielen Fällen den Einflüssen der lokalen Interessenten, der Haus- und Grundbesitzer in hohem Grade unterliegen und von der technischen Sachkenntnis weniger, ebenfalls sehr interessirter Maurer- oder Baumeister abhängig sind, sind jedenfalls nicht geeignet, eine in jeder Hinsicht einwandfreie und nur von der Rücksicht auf das öffentliche Interesse beherrschte Ausführung der Bauordnung zu garantiren.

Für die Vorortbauordnung sind — wie für fast alle gegenwärtig geltenden Bauordnungen — neben den feuerpolizeilichen lediglich sanitätspolizeiliche Gesichtspunkte maßgebend gewesen. Das geht aus den ihr im Centralblatt der Bauverwaltung beigegebenen Erläuterungen deutlich hervor. Sie führt keineswegs aus wirtschaftlichen Gründen einen prinzipiellen Kampf gegen die Mietkaserne, die sie vielmehr ganz im Sinne der traditionellen Anschauung für unentbehrlich hält, „damit die große Zahl der minder Bemittelten ihren Verhältnissen gemäß möglichst billige Wohnungen finden kann". Nur um die sanitäre Verbesserung der Mietkaserne ist es ihr zu thun, „nach Licht und Luft" ist ihr einziges Postulat. Der Hochbau I. Klasse ist thatsächlich nur eine mäßige Abschwächung des Berliner Miethauses, und die nach diesen Vorschriften erbauten Straßenzüge der Vororte unterscheiden sich äußerlich nur sehr wenig von Berliner Straßen.

Wie sehr die Bauordnung für das System des großen Miethauses eingenommen ist, zeigt die Thatsache, daß sie selbst an Straßen ohne Kanalisation und Wasserleitung (Klasse II) 15 m hohe, 3—4-stöckige Häuser zuläßt, obwohl hier die wichtigsten sanitären Vorbedingungen für derartige Häuser fehlen. Sie opfert hier selbst die sonst mit vielem Recht in den Vordergrund gestellten gesundheitspolizeilichen Rücksichten ihrer falschen Theorie von der billigen Mietkaserne.

Die obligatorische Einführung der Kleinbauten, die bisher die typische Bauart der Berliner Vororte gebildet hatten, wäre für nicht kanalisirte Straßen die einzige auch sanitär richtige Maßregel gewesen; die Höhe der Bodenpreise hätte ihr kaum irgendwie entgegengestanden. Aber auf diese Bauart legt die Bauordnung augenscheinlich nur geringes Gewicht, wenn sie auch so verständig ist, ihre Errichtung nicht durch übertriebene Reduktion der bebaubaren Fläche gänzlich unmöglich zu machen.

Auch für die Einführung der landhausmäßigen Bebauung waren überwiegend sanitäre Rücksichten maßgebend; man wollte nicht nur den

Landhausbezirken selbst, sondern auch den anschließenden inneren Stadtteilen eine freiere Luftbewegung schaffen. Außerdem beabsichtigte man, die vorhandenen, meist von wohlhabenderen Klassen bewohnten Villenkolonien in ihrem Bestande dauernd zu erhalten und den Ruin ihrer Eigenart durch Mietkasernen und Fabrikanlagen zu verhindern.

Die bauliche Entwicklung der Vororte hat sich auch unter der Herrschaft der neuen Bauordnung durchaus in der Richtung der Mietkaserne vollzogen. In den Hochbaubezirken I. Klasse ist die Errichtung von Kleinbauten (Einfamilienhäusern und kleinen Miethäusern) schlechterdings unmöglich, da die Bodenpreise, dank der großen Ausnutzungsfähigkeit der Grundstücke, für derartige Bauten viel zu hoch sind. Auch in den Hochbaubezirken II. Klasse tritt infolge der steigenden Bodenpreise mehr und mehr das große Miethaus hervor, während der nur bei niedrigen Bodenpreisen mögliche Kleinbau überall zurückweicht. Der Terrain- und Bauspekulant sucht eben die Mietkaserne, die ihm steigende Bodenpreise und steigende Mieten bringt, überall einzubürgern. Seiner Findigkeit ist es auch gelungen, sie in die Landhausbaubezirke zu verpflanzen.

Die Höhe der Landhäuser ist in der Bauordnung absichtlich nicht besonders begrenzt worden, da man den privaten Bauliebhabereien und der freien Stilentfaltung des Architekten möglichsten Spielraum geben wollte. Denn die geräumige Villa der wohlhabenden Klassen schwebte den Vätern der Bauordnung als die typische Bauart der Landhausbezirke vor. Daher auch die teilweise Freigabe des Keller- und Dachgeschosses für Wohn- und Schlafzwecke, wobei man lediglich an eine Benutzung durch die Portierfamilie und die Dienerschaft oder durch zeitweilige Logiergäste dachte.

Bald aber bemächtigte sich der Spekulant dieser wenig präzisen Bestimmungen. Er sagte sich, das Kellergeschoß läßt sich leicht in ein hübsches Erdgeschoß verwandeln; seine Höhe ist — von 2,50 m aufwärts — unbegrenzt. Auch die Höhe des Daches ist nicht gesetzlich bestimmt. Ich brauche das Dach nicht gleich über der Decke des oberen Wohngeschosses beginnen zu lassen; ich kann einen Drempel von hinreichender Höhe einfügen und das Dach auch flach machen.

So entstand denn in allmählichen und schüchternen Uebergängen ein Bau, der in mehr als der Hälfte seiner Ausdehnung 4 Wohngeschosse hatte. Das Souterrain nur wenige Zentimeter in die Erde versenkt, mit Zimmern von anständiger Höhe; auch im Dachgeschoß bequeme Wohnräume. Außerdem vereinigte man je zwei solcher „Landhäuser" zu einem Doppelhause von 40 m Frontlänge und hatte damit den neuen Typus einer Landhausmietkaserne geschaffen. An den Straßenecken war dieser neue Typus noch einer weiteren Vervollkommnung fähig: man konnte hier bei gesteigerter Ausnutzung der Fläche drei vierstöckige „Landhäuser" zu

einem baulichen Ganzen mit einer Gesamtfrontlänge von 80 m vereinigen.

Die Verwaltungsbehörden suchten auf Anweisung des Regierungspräsidenten zu Potsdam und des Ministers der öffentlichen Arbeiten die Entstehung dieser Landhausmietkasernen zu verhindern, die dem Geist der Bauordnung unzweifelhaft zuwiderliefen. Sie genehmigten die Anlage von Wohnräumen im Keller- und Dachgeschoß nur bei Einfamilienhäusern, verboten sie aber überall dort, wo zu erwarten stand, daß sie als selbständige Mietwohnungen benutzt werden würden. Das Oberverwaltungsgericht jedoch, als Hüter des starren Buchstabens, erklärte im Oktober 1894 diese auch vom Minister vertretene Auslegung für rechtsungiltig und zwang damit die Verwaltungsbehörden, ihren Kampf gegen die Landhausmietkaserne aufzugeben.

Infolgedessen hat sich der neue Typus seit 1895 in steigendem Maße in verschiedenen Landhauskolonien eingebürgert, und zwar überall dort, wo die rasche Zunahme der Bevölkerung die großen Gebäude leicht vermieten läßt.

Obwohl die große Bedeutung des durch die Vorortbauordnung geschaffenen relativen Fortschritts nicht verkannt werden darf, so muß doch auch andererseits betont werden, daß es ihr nicht gelungen ist, den 1887 begangenen verhängnisvollen Fehler wieder gut zu machen. Sie hat weder die Zunahme der Massenmiethäuser verhindert noch irgendwie einschränkend auf die Spekulation gewirkt. Trotzdem war natürlich ein Teil der Terrainspekulanten mit der neuen Bauordnung sehr unzufrieden; namentlich erregten die Bestimmungen über die Landhäuser ihre tiefste Entrüstung. Sie boten alles auf, die Landhausgebiete überhaupt und besonders in der Nähe von Berlin möglichst einzuschränken oder ganz zu beseitigen. Leider fanden sich auch angesehene Organe der Tagespresse, die sich zum Fürsprecher ihrer Interessen aufwarfen, wobei sie mit den üblichen Phrasen von der „Schädigung des Nationalwohlstandes“ der „Konfiskation des Eigenthums“ und der „Notwendigkeit großstädtischer Bebauung“ operirten und mit überlegener Miene die ganze Landhausbauordnung für einen schweren wirtschaftlichen Fehler erklärten. Es war namentlich Friedenau, das zur Hälfte zum Landhausbaubezirk erklärt worden war, um das der härteste Streit entbrannte. Auch im preußischen Abgeordnetenhause fanden die heftigsten Angriffe gegen die Bauordnung ein zustimmendes Echo, und am 10. Juni 1896 wurde sogar ein Antrag angenommen, der die Regierung ersucht, die Vorortbauordnung unter Heranziehung von Sachverständigen einer gründlichen Revision zu unterwerfen und sie eventuell durch eine neue Verordnung zu ersetzen.

Die Regierung hat diesem Antrage zwar nicht Folge gegeben, sie ist aber in verschiedenen Fragen vor dem Ansturm der Interessenten zurückgewichen. Schon am 31. Mai 1894 wurde die Abgrenzung des Landhausgebiets einigen Aenderungen unterworfen, die mehrfach den Wünschen der Spekulanten Rechnung trugen. Die „Abänderungsbestimmungen" vom 24. August 1897 gaben dann einige weitere Gebiete der gewöhnlichen Bebauung und damit dem Hochbau preis. Außerdem wurden auch die Bestimmungen selbst in verschiedenen wichtigen Punkten geändert. Zunächst führten die „Abänderungs-Bestimmungen" neben dem zweistöckigen auch noch für einige Bezirke das dreistöckige Landhaus ein, dessen Keller überdies ebenfalls bis zu $^3/_4$ (jedoch höchstens bis zu 90 qm Flächeninhalt) zu Wohnräumen hergerichtet werden darf. Dagegen wurde die Benutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken bei dreistöckigen Landhäusern verboten und ihre Maximalhöhe auf 15 m normirt. Diese dreistöckigen Landhäuser wurden für die heiß umstrittenen Landhausbezirke von Friedenau, Pankow und teilweise auch von Steglitz für zulässig erklärt.

Machte hierin die Regierung der Spekulation einige bedeutende Zugeständnisse, so machte sie auch andererseits den schüchternen Versuch — freilich mit untauglichen Mitteln — den Kampf gegen die Landhausmietkaserne wieder aufzunehmen. Aber statt der naheliegenden Maßregel, den Wortlaut der Verordnung mit der früheren Verwaltungspraxis in Einklang zu setzen und das Einfamilienhaus und die größere Mietvilla verschieden zu behandeln, traf sie nunmehr unter Beibehaltung aller übrigen Vorschriften folgende wenig glücklichen Bestimmungen:

„Das oberste Geschoß ist als Dachgeschoß nur dann anzusehen, wenn der Fußboden höchstens 1,50 m unter der Traufkante des Daches liegt. Das Untergeschoß gilt nur dann als Kellergeschoß, wenn der Fußboden **mindestens** 0,50 m unter der Erdoberfläche und die Decke nicht mehr als 2 m über dieser Oberfläche liegt."

Damit ist lediglich das unerfreuliche Resultat erreicht, die Wohnräume im Dach- und Kellergeschoß durch möglichste Herabdrückung auf die recht unzulängliche Minimalhöhe von 2,50 m oder durch Tieferlegung des Kellers zu verschlechtern. **Konnte** schon vorher bei einer Fensterhöhe von 1,75 m die Kellerwohnung im Landhause tiefer als im Hochbau gelegt werden, so ist jetzt ihre Tieferlegung oder ihre Beschränkung auf die Mindesthöhe (2,50 m) der Zimmer geradezu **erzwungen**.

Eine wesentliche Einschränkung der Errichtung größerer Mietvillen ist von diesen Bestimmungen nicht zu erwarten und auch thatsächlich bisher nicht eingetreten. Dagegen läßt sich die Verschlechterung der Kellerwohnungen in den Landhausbezirken schon bei oberflächlicher Betrachtung konstatiren.

Die ganze Entwicklung des Baurechts in den Vororten ist charakterisirt durch eine zunehmende Konnivenz der Behörden gegenüber den Interessen und Bestrebungen der Spekulanten. So bedauerlich die dadurch veranlaßte Verschlechterung der Wohnungsverhältnisse ist, so wäre es doch andererseits verfehlt, gegen die Regierung deswegen besonders harte Vorwürfe zu erheben. Solange sich die öffentliche Meinung der Reform der Bauordnungen gegenüber so vollständig apathisch wie bisher verhält, solange das volkswirtschaftliche Märchen von der billigen Mietkaserne noch allgemein Gläubige findet, solange wird keine Regierung auf die Dauer dem Ansturm der Spekulanten mit Erfolg widerstehen können, die in den angesehensten Organen der Tagespresse, in der Volksvertretung und ihren Kommissionen und in den Gemeindeverwaltungen mit Rührigkeit und Eifer ihre Interessen vertreten.

III. Die Duldsamkeit der Baupolizei gegen das Massenmiethaus tritt uns auch außerhalb des Gebietes der Vorortbauordnung entgegen, auf das hier noch ein kurzer Blick geworfen sei, da der bauliche Einfluß Berlins an verschiedenen Stellen über diese Grenzen hinübergreift.

Für die jenseits des Geltungsbereiches der Vorortbauordnung belegenen Ortschaften gelten die früheren Bauordnungen aus dem Jahre 1872, die aber in verschiedenen Punkten abgeändert sind.

Die Bauordnung für das platte Land des Regierungsbezirks Potsdam vom 15. März 1872 hat unter dem 29. Mai 1890 einen Nachtrag erhalten, der die zulässige Höhe der Häuser auf höchstens 10 m an Straßen von 10 m und weniger Breite normirt; bei breiteren Straßen ist bis zum Maximum von 19 m eine Höhe gleich der Straßenbreite erlaubt. Bei Gebäuden, welche außer dem Erdgeschoß noch 3 Stockwerke haben, dürfen im Dachgeschosse Feuerungsanlagen zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken nicht hergestellt werden. Hinterhäuser sind bei einer der Straßenbreite entsprechenden Hofbreite bis zur Höhe der Vorderhäuser zulässig. Die Baufläche ist in keiner Weise beschränkt. Für Wohnkeller blieben die alten Bestimmungen bestehen, die lediglich eine Höhe des Fenstersturzes von 60 cm (!) und der Decke des Zimmers von 1 m über dem Straßenniveau verlangen.

Ohne die geringste sachliche Notwendigkeit sind also Mietkasernen der schlimmsten Art auch auf dem platten Lande für zulässig erklärt worden. Nur wenig besser ist die unter dem 4. Dezember 1894 revidirte Bauordnung für die Städte des Regierungsbezirks Potsdam. Danach dürfen im Allgemeinen $^3/_4$, bei Eckgrundstücken bei weniger als 500 qm Flächeninhalt sogar $^4/_5$ der Gesamtfläche bebaut werden; der Hofraum wird im Minimum auf 50 resp. 40 qm festgesetzt. Die Maximalhöhe der

Gebäude beträgt im Falle genügender Straßenbreite 18 m, bei höchstens 4 zu Wohnzwecken dienenden Stockwerken; bewohnte Keller- und Dachräume rechnen dabei als Geschosse. Auch hier braucht die Decke des Wohnkellers nur 1 m über dem Erdboden zu liegen.

Beide Bauordnungen stehen in jeder Beziehung tief unter den für Berlin und seine Vororte geltenden Bestimmungen. Leider sind sie auch in erheblichem Umfange — und nicht nur in den größeren Städten des Regierungsbezirks und ihren Vororten — praktisch geworden. In der Nähe von Berlin finden wir nicht nur in Potsdam und namentlich in Spandau, sondern neuerdings auch in kleinen Landstädten, wie z. B. in Strausberg, hochragende Miethäuser, zu denen in dem Bodenpreise nicht die geringste Nötigung gelegen hätte, und denen überdies bei dem Fehlen einer regulären Kanalisation und Wasserzuführung die schwersten sanitären Bedenken entgegenstehen.

2. Die übrigen Faktoren der Entwicklung.

Unzweifelhaft hat die Bauordnung von 1887, die der auf Herstellung von Massenhäusern gerichteren Spekulation die nötige rechtliche Basis für ihre Operationen gab, es in erster Linie veranlaßt, daß die durch das Anwachsen der Vororte hervorgerufene Bauthätigkeit sich im letzten Jahrzehnt ganz überwiegend in den Formen der Mietkasernen vollzog. Auch die Vorortbauordnung hat dann dieser Tendenz nur in relativ geringem Maße entgegengewirkt. Trotzdem aber wäre der Sieg des Massenmiethauses nicht ein derartig schneller und vollständiger gewesen, wenn ihn nicht noch gleichzeitig verschiedene andere Faktoren beschleunigt hätten.

Unter den Gründen, die bis 1887 der Einbürgerung des großen Miethauses entgegenwirkten, haben wir oben — neben den überkommenen Bau- und Wohnsitten — das Fehlen einer geregelten Wasserleitung und Kanalisation gefunden. Sobald jedoch einmal unter der Einwirkung der Bauordnung Mietkasernen in größerem Umfange errichtet wurden, war die Einführung der Kanalisation und Wasserleitung schon aus sanitären Gründen eine absolute Notwendigkeit. Außerdem finden sich aber auch in der Nähe von Berlin kaum Mieter, die in einem Massenmiethause auf Wasserleitung und Wasserkloset verzichten möchten. Die Mietkaserne erzwang Kanalisation und Wasserleitung, und beide Einrichtungen begünstigten in Wechselwirkung die weitere Verbreitung der Mietkaserne.

Die Errichtung von Wasserleitungen in den Vororten geht, wie so vieles andere, auf Projekte der Gründerzeit zurück. Auf der Höhe von Westend hatte H. Quistorp ein Hochreservoir erbaut, das sein Wasser von Anlagen am Teufelssee im Grunewald (aber aus Tiefbrunnen) erhielt. Das Unternehmen reussirte jedoch nicht, und der sehr elegante

Wasserturm diente längere Zeit als „Krachruine“ lediglich dem Spottbedürfnis der Berliner. Im Jahre 1878 erwarben verschiedene Gläubiger der Westend-Gesellschaft die Wasserwerke und gründeten eine Aktien-Gesellschaft „Charlottenburger Wasserwerke“, die 1884 nach langwierigen Verhandlungen das ausschließliche Recht erhielt, Charlottenburg bis 1920 mit Wasser zu versorgen. Nunmehr kam das Unternehmen schnell in Aufschwung, und in den folgenden Jahren schlossen auch die übrigen westlichen und südlichen Vororte (Schöneberg, Wilmersdorf, Friedenau, Steglitz, Tempelhof, Rixdorf ꝛc.) mit der Gesellschaft besondere Verträge, durch die sie ihr die ausschließliche Wasserlieferung übertrugen. 1890/91 übernahm die Gesellschaft auch die von Carstenn gebauten Lichterfelder Wasserwerke, die ursprünglich lediglich zur Versorgung der Kadettenanstalt gedient hatten. Außerdem wurde ein zweites Werk bei Belitzhof am Wannsee, und 1895/96 ein drittes Werk an der Jungfernhaide errichtet. Gleichzeitig zweigte sich von der alten Gesellschaft eine besondere Gesellschaft ab (Charlottenburger Wasserwerke, G. m. b. H.), die ihre Thätigkeit ausschließlich auf Charlottenburg beschränkt, während jene die übrigen Vororte versorgt.

Der Einführung der Wasserleitung folgte die der Kanalisation bald nach. Bisher waren im Allgemeinen die Niederschläge und Wirtschaftswasser durch die Rinnsteine abgeleitet worden, während man die Fäkalien und den Inhalt der Senkgruben teils zur Düngung des Hausgartens verwandte, teils abfahren ließ. Irgend welche Uebelstände waren bei dem Vorwiegen der mit Gärten verbundenen Kleinbauten nicht hervorgetreten. Nur in dem schon vielfach mit größeren Häusern besetzten Rixdorf hatte man bereits Ende der 70er Jahre eine unterirdische Ableitung der Niederschläge und der über Senkgruben geführten Wirtschaftswasser eingerichtet, die 1893 mit der obligatorischen Abfuhr und Reinigung der Senkgruben und Abtrittsgruben verbunden wurde. Außerdem existirten in der Berliner Umgegend in einzelnen großen Häusern oder in besseren Villen besondere Hauswasserleitungen, die auch zum Spülen der Klosets benutzt wurden.

Erst das stärkere Eindringen der Mietkaserne nötigte zur Einführung einer regulären Kanalisation. Nachdem seit 1885/86, wie schon erwähnt, größere Teile von Charlottenburg und Schöneberg an das Berliner Kanalisationssystem angeschlossen worden waren, ging Charlottenburg selbst nach Berliner Vorbild zur Einführung der Schwemmkanalisation über, an die auf Grund eines besonderen Vertrages vom Dezember 1888 Wilmersdorf, Friedenau und Schöneberg angeschlossen wurden. Die Kanalisation wurde am 1. Oktober 1890 in Betrieb genommen, die Abwässer wurden unter der Havel hindurch nach den Rieselfeldern bei Gatow geleitet. 1894 wurde auch Schmargendorf und die Kolonie Grunewald der Charlottenburger Kanalisation angeschlossen. Dagegen führten Rixdorf und Steglitz eigene

Schwemmkanalisationen ein, die mit den Rieselfeldern in Waßmannsdorf und Klein-Ziethen 1894 und 1895 in Betrieb genommen wurden. Einige andere Ortschaften, wie Tempelhof und Groß-Lichterfelde, haben vorläufig nur Wasserleitung, aber noch keine Kanalisation, in den entfernteren Vororten fehlen beide Einrichtungen.

Viel weniger entwickelt als auf dem südlichen Spreeufer sind die Verhältnisse in den Vororten des Kreises Niederbarnim, wo erst in den 90er Jahren in einigen Berlin näheren Ortschaften, so in Pankow, Rummelsburg, Lichtenberg und Tegel, Wasserleitung (aus Tiefbrunnen) und Kanalisation eingeführt worden sind. Statt der Schwemmkanalisation ist man hier zum Klärsystem übergegangen, das die Abwässer von allem Schmutze reinigt und dann die geklärten Wasser den Flußläufen zuführt. Regenwasser und Wirtschaftswasser werden wie bisher in Rinnsteinen abgeleitet. Eine Schwemmkanalisation nach Berliner Muster hat sich nur Weißensee geschaffen, dessen Rieselfeld dicht hinter dem Orte liegt und unmittelbar an die Berliner Rieselfelder angrenzt.

Außerdem haben einige Vororte, wie Karlshorst, Friedrichsfelde, Oberschönweide, private Wasserleitungsanschlüsse, aber ohne Kanalisation. In manchen Ortschaften existiren auch Röhrenleitungen zur Bewältigung der Regenwasser, die teilweise auch das durch Schlammfänge (Gullies) gereinigte Hauswasser abführen. In der Hauptsache herrschen aber noch die früheren Zustände, die an einigen Stellen mit der Einbürgerung des Miethauses zu sanitär höchst bedenklichen Verhältnissen geführt haben.

Die Einführung von Kanalisation und Wasserleitung begünstigte die Mietkaserne nicht nur indirekt durch Schaffung der nötigen sanitären Vorbedingungen und der erforderlichen Bequemlichkeiten, sie übt auch eine Reihe direkter Wirkungen in derselben Richtung aus.

Zunächst wird die bauliche Herrichtung eines Grundstückes durch die bedeutenden Kosten der erforderlichen Anlagen (Rohrleitungen ꝛc.) nicht unwesentlich verteuert. Auch die Baukosten des Hauses erhöhen sich, und schließlich verteuern die ständigen Abgaben für den Betrieb der geschaffenen Einrichtungen dauernd die Mieten. Weiterhin erhöhen sich auch die Pflasterkosten der Straße, da man einmal mit Rücksicht auf die Rohrleitungen und zweitens wegen des stärkeren Straßenverkehrs, der bei Errichtung von großen Miethäusern zu erwarten ist, ein weit dauerhafteres Pflaster verwenden muß, als es bei ausschließlichem Kleinbau nötig wäre. Die Kosten der Straßen- und Kanalisationsanlage müssen überdies auf Grund des § 15 des preußischen Gesetzes vom 2. Juli 1875 (betr. die Anlegung von Straßen und Plätzen) auf die einzelnen Grundstücke nach ihrer Straßenfrontlänge verteilt werden, wodurch kleine Gebäude äußerst benachteiligt, große Mietkasernen mit Hinterhäusern dagegen sehr begünstigt werden.

Noch weit einschneidender jedoch wirkt eine andere Bestimmung des geltenden Baurechtes. § 12 des genannten Gesetzes erlaubt bekanntlich, durch Ortsstatut die Einrichtung von Wohngebäuden an Straßen, die noch nicht den baupolizeilichen Bestimmungen des Ortes entsprechend hergestellt sind, zu verbieten. Nach Berliner Vorbild ist auf Grund dieses Paragraphen in den meisten Vororten mit geregelter Kanalisation, d. h. also in fast allen näheren Vororten, die Erbauung von Wohnhäusern an noch nicht vorschriftsmäßig regulirten und kanalisirten Straßen generell verboten, obwohl sanitäre Gründe lediglich der Errichtung von Massenmiethäusern, keineswegs aber der Errichtung von kleinen Häusern mit hinreichend großen Gärten entgegenstehen würden[1]).

Durch das ortsstatutarische Bauverbot werden zunächst für die betreffenden Vororte in den Bezirken der geschlossenen Bebauung die Vorschriften der Vorortbauordnung für die Hochbauten II. Klasse praktisch außer Kraft gesetzt und die Hochbauten I. Klasse zur üblichen Bebauung dieser Bezirke gemacht. Von noch weit größerer Tragweite sind aber die Wirkungen, die das Bauverbot auf die Bildung der Bodenpreise ausübt.

Da die Kanalisirung wegen ihrer Kostspieligkeit schon mit Rücksicht auf die Gemeindefinanzen im Allgemeinen nur langsam fortschreiten kann, so wird durch das Bauverbot das im Augenblick für die Bebauung verfügbare Land im höchsten Grade eingeschränkt. Ueberdies liegt für die von den Grundbesitzerinteressen beeinflußten Gemeindeverwaltungen die Versuchung nahe, den Gang der Kanalisirung noch absichtlich zu verlangsamen, um die Bauthätigkeit zu reguliren und ein Fallen der Mietpreise infolge eines Ueberangebots von Wohnungen zu verhindern.

Jedenfalls vollzieht sich die Anlage der Straßen und ihre Kanalisirung stets nur im möglichst engen Anschluß an die Bauthätigkeit, und dadurch erhält die Terrainspekulation die Möglichkeit, sich mit voller Wucht auf ein relativ kleines Gebiet zu werfen, hierauf alle ihre verfügbaren Kapitalien zu konzentriren, die Bodenpreise in die Höhe zu treiben und dadurch das Massenmiethaus zur einzig möglichen Bebauungsweise zu machen. Die Konkurrenz des übrigen billigeren Terrains wird durch das Bauverbot einfach ausgeschlossen, der natürliche Monopolcharakter des städtischen Grund und Bodens systematisch verstärkt.

Wäre nicht stets in allen aufblühenden Orten der weitaus größte

---

1) Das hat die Bauordnung für die Vororte selbst anerkannt, indem sie Kleinbauten, Landhäuser, ja sogar Hochbauten II. Klasse an nicht kanalisirten Straßen zuläßt. Diesem Prinzip trägt ferner die in einzelnen Vororten geltende Bestimmung Rechnung, daß Gärtner von Beruf nicht gezwungen sind, ihre Häuser an die Kanalisation anzuschließen, sondern ihre Abwässer und Fäkalien auf ihren eigenen Grundstücken verwenden dürfen.

Teil aller Ländereien der Bebauung entzogen, so wäre ein derartiger Bodenwucher wie heute einfach unmöglich, da die Spekulanten bei der verschärften Konkurrenz wegen des Zinsverlustes gar nicht imstande wären, die Preise für unbebaute Ländereien dauernd hochzuhalten. Jetzt aber sind sie überdies in der Lage, durch Einschränkung der Bauthätigkeit jederzeit eine kleine Wohnungsnot zu insceniren und die Bodenpreise weiter in die Höhe zu treiben und außerdem die Regierung und die öffentliche Meinung zu allen möglichen Konzessionen geneigt zu machen, indem sie die phantastische Behauptung aufstellen, die Wohnungsnot sei durch die „drakonischen" Baubeschränkungen veranlaßt, die den Häuserbau unrentabel machten.

Zum Schluß dieser baurechtlichen Erörterungen sei noch darauf hingewiesen, daß die Straßen in den Vororten fast durchweg in solcher Mindestbreite angelegt werden, daß die zulässige Maximalhöhe der einzelnen Gebäudegattungen (22,18 oder 15 m) in jedem Fall erreicht wird. Im Kreise Teltow ist sogar für die Bezirke der geschlossenen Bebauung die Anlage von Straßen von weniger als 15 m Breite durch Polizeivorschrift direkt verboten; nur für die Landhausbezirke ist hier die durch Ministerialverfügung vom 28. Mai 1876 erlaubte Mindestbreite von 12 m zulässig.

Ueberblickt man das ganze System des Baurechts, wie es sich im letzten Jahrzehnt in den näheren Berliner Vororten herausgebildet hat, so sieht man, daß es in allen wichtigen Punkten eine vollständige Kopie des Berliner Systems ist. Durch die Bauordnungen von 1887 und 1892 ist das Massenmiethaus rechtlich erlaubt worden, die polizeiliche und kommunale Verwaltungspraxis hat alsdann durch ein lückenlos in einander greifendes System von Maßregeln die Errichtung kleiner Häuser gänzlich unmöglich gemacht, die ausschließliche Erbauung von Mietkasernen geradezu erzwungen. Seit Einführung der Kanalisation und des Bauverbots sind in den betreffenden Vororten ebenso wie in Berlin kleinere Häuser — abgesehen von einzelnen hochherrschaftlichen Villen — überhaupt nicht mehr errichtet worden. Und selbst in den entfernteren Vororten, wo gegenwärtig noch der Kleinbau dominirt, macht das Massenmiethaus allmählich immer weitere Fortschritte.

Seine Einbürgerung wird außer vom Baurecht auch wesentlich durch die Art der Organisation des großstädtischen Hypothekarkredits begünstigt[1]).

---

1) Die nähere Schilderung der Organisation des Berliner Beleihungsgeschäfts und seines Zusammenhangs mit der Terrainspekulation gehört nach dem Plane des Werkes an eine andere Stelle. — Vgl. hierzu im Uebrigen auch meine Abhandlung „Hypothekenbanken und Beleihungsgrenze", Berlin 1899.

Seitdem nämlich das Darlehnsgeschäft überwiegend in den Händen der Hypothekenbanken liegt, ist es äußerst schwer, zur Errichtung kleinerer Grundstücke die erforderlichen Gelder zu erhalten. Denn während die Hypothekenbanken auf der einen Seite mit ihren Pfandbriefen die kleinsten Kapitalien aus allen Winkeln des Landes zusammenholen, sind sie auf der anderen Seite ganz und gar nicht geneigt, kleinere Objekte zu beleihen, teils aus Bequemlichkeit, teils um ihren Betrieb möglichst zu vereinfachen und an Verwaltungskosten zu sparen. Je größer das zu beleihende Objekt ist, um so angenehmer ist es ihnen. Dazu kommt, daß die meisten Banken ihre festen Kunden haben, Terrain- und Bauspekulanten, welche sie kennen und die fast stets in der Lage sind, alle von der Bank verfügbar gestellten Baukapitalien zu übernehmen. Eine relativ kleine Anzahl von Groß-spekulanten sind die eigentlichen Träger der Entwicklung; es sind fast immer dieselben Personen, die in den verschiedenen Orten, bald in Charlottenburg und bald in Schöneberg rc., Terrains erwerben und parzelliren, sie entweder auf eigenes Risiko oder mit Hilfe von Strohmännern mit fünfstöckigen Massenmiethäusern besetzen. Ein solcher Großspekulant begnügt sich selten mit der Errichtung einzelner Häuser; gewöhnlich unternimmt er es, eine ganze Straße zu erbauen, und die Bank, mit der er arbeitet, ist unter Umständen in der Lage, die Kapitalien einer ganzen Pfandbrief-Serie in einer einzigen Straße unterzubringen.

Neuerdings ist — hauptsächlich infolge der neuen, 1893 erlassenen Normativbestimmungen für die preußischen Hypothekenbanken — vielfach eine übertrieben hohe Bankbeleihung üblich geworden, deren Wirkung neben der allgemeinen weiteren Steigerung der hypothekarischen Verschuldung eine starke Haussebewegung der Bodenpreise ist. Die Abundanz des Leihkapitals befördert die Spekulation ungemein; indem sie es dem Spekulanten ermöglicht, den Ertrag seiner Spekulation schon durch die hypothekarische Beleihung zu realisiren, während er bisher auf die erfolgreiche Vermietung und den Verkauf des Grundstücks warten mußte, führte sie natürlich auch eine weitere Erhöhung der Bodenpreise herbei.

Eingeleitet durch die Bauordnung von 1887, durch die Reform des Vorortverkehrs von 1891 im höchsten Maße begünstigt, durch die Vorortbauordnung von 1892 kaum vorübergehend gehemmt, überall durch die Verwaltungspraxis gefördert, fast ununterbrochen von einem glänzenden Aufschwung des ganzen Wirtschaftslebens und einer starken Bevölkerungsvermehrung begleitet, hat die Terrain- und Bauspekulation, der die ungeheure Vermehrung der Betriebsmittel der Hypothekenbanken[1]) jederzeit die

1) Von 1890—97 hat sich der Pfandbriefumlauf der deutschen Hypothekenbanken von 3 auf 6 Milliarden und ihr Aktienkapital von 320 auf 527 Millionen M. erhöht.

erforderlichen Kapitalien zur Verfügung stellte, in der Berliner Umgegend bis zur Gegenwart angehalten, mit jedem Jahre an Ausdehnung und Intensität gewonnen, und in einem Jahrzehnt unermeßliche Summen eingeheimst. Nach einer summarischen Berechnung [1]), beträgt die von 1887—98 eingetretene Wertsteigerung allein des Grund und Bodens in den Berliner Vororten nicht weniger als rund eine Milliarde Mark.

Die Terrain- und Bauspekulation trägt in den näheren Vororten ganz den Berliner Charakter, in den entfernteren Vororten vollzieht sie sich in abweichenden und sehr mannigfaltigen Formen, deren nähere Schilderung den späteren Kapiteln vorbehalten werden muß, da hier vorläufig nur die allgemeine Darlegung der großen kausalen Faktoren beabsichtigt ist. Nur über die Spekulations-Aktien-Gesellschaften, die in den Gründerjahren eine so große Rolle spielten, scheinen mit Rücksicht auf die eingehenden Ausführungen im ersten Abschnitt des vierten Kapitels schon hier einige orientirende Bemerkungen am Platze.

Neben den zahlreichen Einzelspekulanten hat sich auch das assozirte Kapital der Terrainspekulanten wieder eifrig zugewandt, das sich für seine Beteiligung aller möglichen Rechtsformen bedient. Besonderer Beliebtheit erfreut sich jedoch die Form der „Gesellschaft mit beschränkter Haftung“ (G. m. b. H.) und — namentlich bei ganz großen Unternehmungen — wie früher die der Aktiengesellschaften. Zu der noch aus der Gründerzeit stammenden 6 Gesellschaften — der „Landerwerb- und Bauverein“ hat sich 1889 nach erfolgreicher Abwicklung seiner Geschäfte abgelöst — sind seit den 80er Jahren noch mehr als ein Dutzend neuer Aktien-Gesellschaften getreten. Namentlich die Jahre 1889 und 1895/96 waren reich an derartigen Gründungen; auch im Jahre 1898 sind mehrere neue Gesellschaften entstanden.

Die neuen Aktien-Gesellschaften, die auch auf die falsche Etikette „Baugesellschaften“ verzichtet haben und sich durchweg mit richtigem Namen als „Terraingesellschaften“ bezeichnen, unterscheiden sich ganz erheblich von ihren Vorgängerinnen in der Gründerzeit. Durch die Reform des Aktiengesetzes sind eine Reihe der ärgsten Mißbräuche bei Aktien-Gesellschaften unmöglich gemacht worden. Vor allem aber ist durch die umfangreiche Beteiligung der großen Bankinstitute an der Terrainspekulation, wobei die immer rührige Deutsche Bank mit der Gründung der Kurfürstendamm-Gesellschaft voranging, deren Beispiel dann die Disconto-Gesellschaft, die Dresdener Bank, die Darmstädter Bank, die Berliner Handelsgesellschaft u. a. m. folgten, eine große geschäftliche Solidität in diese Unternehmungen gekommen. Terrainaktien, deren innerer Wert in einem groben Mißverhältnis zu ihrem Nominalbetrag oder Emissionskurse stand, sind im letzten

1) Die Einzelheiten dieser Berechnung können erst in der beabsichtigten Fortsetzung dieses Werkes gegeben werden. D. H.

Jahrzehnt nur sehr vereinzelt und jedenfalls nicht durch die großen führenden Banken an den Markt gebracht worden.

Auch sonst haben sich die Geschäftsprinzipien der Gesellschaften erheblich verbessert. Die Reklame ist bedeutend eingeschränkt, die Bilanzen werden meist nach durchaus reellen Grundsätzen aufgestellt, das zur Unsolidität verführende System der jährlichen Dividendenverteilung ist von den meisten Gesellschaften ganz aufgegeben worden. Sie verteilen jetzt überhaupt keine Dividenden, sondern verwenden die jährlichen Ueberschüsse zunächst zur Rückzahlung des Kapitals und bringen dann erst den faktischen Reingewinn auf die einzelnen Aktien zur Ausschüttung. Dies Verfahren gewährleistet eine reelle Geschäftsgebahrung und entspricht auch durchaus der Eigenart von Terraingesellschaften, die nicht über so regelmäßige Betriebseinnahmen wie Fabriken, Bergwerke, Banken ꝛc. verfügen, und die außerdem zur Erreichung eines bestimmten, in absehbarer Zeit realisirbaren Zweckes gegründet und in ihrer Lebensdauer von vornherein nur auf eine relativ kurze Zeit bemessen sind.

Die Grundstücke werden jetzt frei von allen Hypothekenschulden in die Gesellschaft eingebracht. Gewöhnlich werden sie von den Gründungsbanken der Gesellschaft zum ursprünglichen Einkaufspreis angerechnet, wenn auch bisweilen hier noch Manöver wie in der Gründerzeit vorkommen. Im Allgemeinen aber machen die emittirenden Banken ihren Gewinn jetzt in der Form einer bedeutenden Erhöhung des Emissionskurses über den Parikurs. Die Aktien lauten gewöhnlich auf 1000 oder 2000 M. Natürlich verbindet sich mit der Terrainspekulation die Börsenspekulation, die eben die unvermeidliche Begleiterin jeder wirklichen Aktien-Gesellschaft ist, in der aber nicht mehr wie in der Gründerzeit der Schwerpunkt der ganzen Thätigkeit der Gesellschaft liegt.

So erfreulich diese Entwicklung für das Terrainaktien kaufende Publikum ist, so birgt doch andererseits — wie schon hier betont sei — die zunehmende Beteiligung der potentesten Großbanken an der Terrainspekulation die schwersten Gefahren für die weitere Gestaltung der Boden- und Mietpreise in sich.

Von großem Einfluß auf die steigende Beliebtheit der Terrainaktien sowie auf die Zunahme der direkten privaten Terrainspekulation sind jedenfalls auch die üblen Erfahrungen gewesen, die das spekulirende Publikum mit exotischen Anleihewerten (Griechen, Argentiniern) gemacht hatte, die zusammen mit den Schrecken über die Depôtunterschlagungen einiger Bankiers (Friedländer, Maaß, Löwy und Sommerfeld, Wolf und Hirschfeld) eine zeitweilige Einschränkung der eigentlichen Börsenspekulation veranlaßten und einen Teil der dadurch frei gewordenen Kapitalien der Terrainspekulation zuführten; ein anderer Teil dürfte ihr indirekt zu gute gekommen

sein, da sich das Publikum vielfach auch wieder den Pfandbriefen der Hypothekenbanken (wie überhaupt solideren Anlagen) zuwandte. In den letzten Jahren ist dann freilich wieder ein Rückschlag eingetreten; der industrielle Aufschwung hat gegenwärtig Montan- und Industrie-Aktien zu den beliebtesten Spekulations- und Anlagepapieren gemacht.

Im Uebrigen aber trägt die Terrain- und Bauspekulation in den näheren Vororten, wie schon erwähnt, denselben hochgradig unsoliden Charakter wie in Berlin; der Schwindel in allen Formen bildet die unvermeidliche Begleiterscheinung der Mietkaserne. Die Zustände sind in den Vororten sogar vielfach schlimmer, da hier bei der Neuheit und rasenden Schnelligkeit der ganzen Entwicklung alle Spekulationen in weit höherem Grade einen aleatorischen Charakter tragen als in Berlin selbst, wo die Verhältnisse weit mehr konsolidirt sind und viel zuverlässigere Kalkulationen zulassen. Dazu kommt, daß die Uebertaxirung der Gebäude seitens der privaten Feuerversicherungs-Gesellschaften in den näheren Vororten die Unterlagen für die Beleihung und die Preisbildung in zahlreichen Fällen noch weit unsicherer gestaltet, als es leider schon bei der städtischen Feuer-Sozietät in Berlin der Fall ist.

Die Frage der Ueberversicherung durch die Versicherungs-Aktien-Gesellschaften ist in der Litteratur schon häufig, aber regelmäßig nur unter dem Gesichtspunkte der sogenannten Spekulationsbrandstiftungen behandelt worden; und demgegenüber hatten die Verteidiger der privaten Versicherungsanstalten ein ziemlich leichtes Spiel, da die Gesellschaften selbst in der That an der Vermeidung derartiger Ueberversicherungen einigermaßen interessirt sind, sodaß Emminghaus (im Handwörterbuch der Staatswissenschaften) einfach erklären konnte, „in Kulturländern sei die Gefahr der Ueberversicherung nicht allzu groß“.

Ganz anders geartet sind dagegen die Ueberversicherungen in den Berliner Vororten, bei denen das Interesse des Versicherungsnehmers mit dem der Gesellschaft durchaus Hand in Hand geht. Denn der Erbauer eines auf Spekulation gebauten Hauses — und welches Massenmiethaus würde nicht zum Zwecke baldiger Weiterveräußerung errichtet? — ist an einer hohen Feuertaxe sehr interessirt, um den Wert des Hauses künstlich in die Höhe zu schrauben und dadurch einen besseren Verkaufspreis sowie eine höhere und vorteilhaftere hypothekarische Beleihung zu erzielen, wofür er gern eine Zeit lang eine etwas höhere Versicherungsprämie bezahlt. Umgekehrt werden die Versicherungsgesellschaften schon durch die heftige gegenseitige Konkurrenz [1]) — in dem kleinen Friedenau

---

1) Nach einer Statistik von 1890 waren in Preußen 17 preußische, 8 sonstige deutsche und 8 ausländische (meist englische) Feuerversicherungs-Aktiengesellschaften

z. B. konkurriren 22 inländische und ausländische Gesellschaften mit einander — zum möglichsten Entgegenkommen auch gegen unsaubere Wünsche der Versicherungsnehmer genötigt. Außerdem aber haben die Gesellschaften und ihre Agenten durch die Ueberversicherung auch noch direkte erhebliche Vorteile; sie erhalten höhere Prämien und Provisionen und können mit höheren Versicherungssummen prunken, während ihnen aus der Ueberversicherung bei den trefflichen Feuerlöscheinrichtungen und bei der Möglichkeit rigoroser Schadenregulirung keinerlei höheres Risiko erwächst. Die öffentlichen Feuersozietäten spielen in den Berliner Vororten schon jetzt eine sehr geringe Rolle und werden mit den weiteren Fortschritten der Spekulationsbauten immer mehr zurücktreten, falls sie sich nicht zu ähnlichen Geschäftspraktiken entschließen, um den Wettbewerb mit den privaten Gesellschaften erfolgreich aufzunehmen.

Mit der Verschärfung der Konkurrenz werden sich die Uebertaxirungen immer ärger gestalten und sich allmählich auch bei den solidesten Gesellschaften einbürgern. Schon jetzt sind sie derartig, daß „sich die Feuerversicherungssummen — wie es in einem amtlichen Bericht eines der Katasterkontrolleure heißt — bei der Einschätzung zur Ergänzungssteuer mit ganz vereinzelten Ausnahmen im diesseitigen Bezirk nicht verwerten lassen. Es ist bereits gelegentlich der Gebäudesteuervoreinschätzungen festgestellt worden, daß die Versicherungssummen vielfach doppelt so hoch sind als die Baukostenwerte. Einerseits haben die Bauunternehmer das Bestreben, durch hohe Versicherung den Wert der Grundstücke künstlich in die Höhe zu treiben, andererseits ist aber durch die schrankenlose Konkurrenz der Versicherungsgesellschaften die Taxirung der Gebäude eine vollständig unzuverlässige.“ Die Darstellung in den folgenden Kapiteln wird Gelegenheit geben, die Richtigkeit dieses amtlichen Berichtes an einer Reihe von Beispielen zu beweisen.

Sehr interessant ist auch, daß zwischen dem Hypothekendarlehnsgeschäft und den Versicherungsgesellschaften — ganz abgesehen davon, daß die Feuerversicherungs-Gesellschaften selbst vielfach große Kapitalien auf Hypotheken ausleihen und daß eine süddeutsche Hypothekenbank auch Versicherungsverträge abschließt — eine enge Verbindung besteht. In vielen Baugeldverträgen wird seitens des Geldgebers — meist einer Hypothekenbank — nicht nur die Versicherung überhaupt, sondern auch die Versicherung bei einer ganz bestimmten Aktien-Gesellschaft verlangt; nicht selten wird auch die Mindestsumme der Versicherung vorher festgesetzt.

Für die Kenner der Verhältnisse kommt bei der Beleihung und beim

---

thätig. Brämer (Versicherungswesen, 1894) giebt die Zahl der deutschen Feuerversicherungs-Aktiengesellschaften auf 29 an.

Kauf die Feuertaxe überhaupt nicht mehr in Betracht; jedoch lassen sich auch oft Hypothekenbanken durch hohe Feuertaxen zu übermäßiger Beleihung verleiten. Ganz besonders häufig aber fallen unkundige kleinere Kapitalisten hinein, die sehr vorteilhaft, weil noch „unter der Feuerkasse", gekauft zu haben glauben oder die ihre Hypothek „innerhalb der Feuerkasse" für sehr sicher halten, ohne zu ahnen, daß die Feuertaxe nicht nur den Gebäudewert, sondern auch den Gesamtwert des Grundstückes weit überschreitet; sie werden aber gewöhnlich bei der Subhastation sehr unsanft aus ihren Illusionen gerissen und müssen nicht selten ihr Vertrauen auf die Richtigkeit der polizeilich genehmigten Feuertaxe mit dem Verlust ihres ganzen Vermögens bezahlen.

Auf der anderen Seite erzeugt aber die durch die schwindelhaften Feuertaxen veranlaßte übermäßige Bezahlung und Beleihung der Grundstücke im höchsten Grade die Tendenz zur weiteren Mietsteigerung und damit umgekehrt auch wieder zur weiteren Erhöhung der Bodenpreise.

3. Gesamtüberblick über die Berliner Vororte.

Eine Sonderung der für die Entwicklung der Vororte im letzten Jahrzehnt maßgebenden Faktoren zeigt, daß zunächst das Anwachsen der Vororte überhaupt durch die rasche industrielle Entwicklung des wirtschaftlichen Komplexes Berlin, durch die schnelle Zunahme der Bevölkerung und durch die fortschreitende Citybildung im Innern der Stadt, die einen großen Teil der Einwohner nach der Peripherie drängt, veranlaßt worden ist; die baulichen Formen, in denen sich das Anwachsen der Vororte vollzog, sind, wie eingehend geschildert wurde, das gemeinsame Produkt der gesamten baurechtlichen Bestimmungen und einer intensiven Spekulation, während die räumliche Richtung der Entwicklung endlich durch eine Reihe noch näher darzulegender verschiedenartiger Ursachen bestimmt wurde, unter denen die Verkehrsmittel obenan stehen.

In der Zeit von 1885—90 nahm Berlin um 263 500, der frühere weitere Polizeibezirk um 105 000 Einwohner zu; von der Gesamtvermehrung Groß-Berlins entfielen demnach noch 72 Proz. auf Berlin selbst, 28 Proz. auf die näheren Vororte, unter denen wie immer die Ortschaften des südlichen Spreeufers absolut (+ 103 000 Einwohner) und relativ (+ 69 Proz.) denen des nördlichen Ufers (absolute Zunahme: 31 500, relative 55 Proz.) weit voranstanden. Zwischen 1890—95 trat zum ersten Mal der Fall ein, daß Berlin mit einer Vermehrung um nur 98 000 Einwohner (also um nur 6 Proz.) selbst hinter der absoluten Bevölkerungszunahme des weiteren Polizeibezirkes, der um 160 000 Einwohner (also um 62 Proz.) anwuchs, weit zurückblieb; auf dem rechten Spreeufer betrug die Zunahme

31000 (+ 35 Proz.), auf dem linken dagegen 135000 (+ 80 Proz.). An der Gesamtvermehrung partizipirten Berlin mit 36 Proz., die näheren Vororte dagegen mit 64 Proz.

Auch in den letzten 3 Jahren[1]) ist der Hauptanteil der Gesamtvermehrung auf die Vororte entfallen. Bis Oktober 1898 hatte sich die Bevölkerung des weiteren Polizeibezirkes um etwa 110000, die Berlins um 102000 Köpfe vermehrt; immerhin war infolge der eifrigen Bauthätigkeit im Norden Berlins die Bevölkerungszunahme der Hauptstadt selbst absolut wie im Vergleich mit der Zunahme der Vororte bedeutend größer als im Lustrum 1890—95. Die Ortschaften des linken Spreeufers haben um 86000, die des rechten um 24000 Einwohner zugenommen. Für die Einzelheiten sei auf die Tabelle (S. 156 ff.) verwiesen.

Aber auch außerhalb des weiteren Polizeibezirkes hat eine bedeutende Vermehrung der Bevölkerung stattgefunden. Mit den Gründerjahren ist für die Berliner Umgegend eine neue Periode der Kolonisation und Besiedelung eingeleitet worden. Die in den 70er Jahren nicht über die ersten Anfänge hinausgekommenen Villenkolonien haben sich später günstig entwickelt; außerdem sind zahlreiche neue Kolonien entstanden, namentlich seitdem die Reform des Vorortverkehrs im Jahre 1891 billigere und bessere Verbindungen geschaffen hatte. Am Saume des Grunewalds ist neben der Kolonie Schlachtensee die vornehme Villenkolonie Grunewald angelegt worden. In den schönen Wäldern des Ostens und Südostens wie in denen des Nordens ist eine große Reihe neuer Kolonien entstanden, soweit Enklaven privaten Besitzes in den fiskalischen Forsten eine Ansiedelung ermöglichten. Aber selbst in landschaftlich ganz reizlosen Gegenden ziehen sich überall an der Bahn größere oder kleinere Gruppen von Landhäusern entlang, die den wachsenden Drang der Berliner Bevölkerung beweisen, den großstädtischen Hauskolossen zu entfliehen.

Das schnelle Anwachsen der Vororte hat verschiedene kommunale Neubildungen veranlaßt. Seit den 80er Jahren bestand der Plan, die näheren Vororte ganz oder teilweise mit der Stadt Berlin zu vereinigen; zwischen 1891—95 fanden darüber zahlreiche Verhandlungen zwischen der Staatsregierung und dem Berliner Magistrat statt, die aber schließlich ergebnißlos blieben. Seitens der Regierung scheint der Plan einer Eingemeindung der Vororte aufgegeben zu sein. Sie hat sich wenigstens im Jahre 1898 entschlossen, den bisherigen Landgemeinden Schöneberg und Rixdorf Stadtrechte zu verleihen; das Ausscheiden beider Gemeinden aus dem Teltower Kreisverband dürfte noch im Laufe des Jahres 1899 erfolgen. Außerdem sind Bestrebungen vorhanden, die auf Vereinigung von Friedenau

1) Dieses Kapitel ist Anfang 1899 geschrieben. Vergl. die darauf bezüglichen Bemerkungen in der Vorrede. Der Herausgeber.

mit Schöneberg und auf eine Eingemeindung von Grunewald, Wilmersdorf und Schmargendorf in Charlottenburg abzielen. Das Charlottenburger Stadtgebiet würde dann eine Fläche von mehr als der Hälfte des Berliner Weichbildes umfassen und schon nach dem gegenwärtigen Stande der Bevölkerung 200 000 Einwohner zählen; auch Schöneberg wäre nach der wahrscheinlich in Bälde erfolgenden Einverleibung von Friedenau nicht mehr weit von 100 000 Einwohnern entfernt. Die Entstehung von derartigen großen und leistungsfähigen Städten verringert natürlich die Notwendigkeit einer Eingemeindung und macht es zugleich immer unwahrscheinlicher, daß die Lösung des Problems „Groß-Berlin" einfach auf dem Wege der Weichbilderweiterung erfolgen wird; sie läßt vielmehr eine Wiederaufnahme des früheren, leider 1880 aufgegebenen Plans, aus Berlin und den angrenzenden Gebieten einen besonderen Kommunalverband mit eigenartiger Verfassung und Verwaltung zu bilden, erwarten.

Auch in der weiteren Umgegend haben mancherlei administrative Umbildungen stattgefunden, die auf Umwandlung von Gutsbezirken mit Villenkolonien in Landgemeinden oder auf Vereinigung schwächerer mit stärkeren Korporationen hinausliefen; ihre genaue Aufführung würde hier nur geringes Interesse bieten.

Aber auch, wo sich die äußere Form der Gemeindeverwaltung nicht geändert hat, ist ihr innerer Charakter von Grund auf umgestaltet worden. Aus früheren Kleinstädten und Dörfern sind steuerkräftige Villenorte, Mittelstädte oder angehende Großstädte geworden, die eifrig bemüht sind, in ihren kommunalen Einrichtungen hinter ihrem Berliner Vorbild nicht zurückzubleiben; namentlich Charlottenburg und die größeren Vororte im Kreise Teltow haben Bedeutendes geleistet, während die Vororte in Niederbarnim in ihren Gemeindeeinrichtungen weniger vorgeschritten sind. Neben der Einführung von Kanalisation und Wasserleitung, besseren Straßenpflasters und besserer Reinigung der Straßen haben die meisten Vororte für eine ausreichende Straßenbeleuchtung Sorge getragen. In manchen Vororten existiren eigene kommunale Gasanstalten, in anderen haben private Unternehmer, namentlich die Imperial Continental Gas-Association (Englische Gasanstalt in Berlin) die Straßenbeleuchtung übernommen; einige östliche Vororte werden auch von den Elektrizitätswerken in Oberschönweide mit elektrischem Licht erhellt.

Das Schulwesen ist durchgehend bedeutend verbessert; in Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Steglitz und Lichterfelde existiren verschiedene königliche und kommunale Gymnasien, Realgymnasien oder Realschulen neben mehreren Privatschulen, kommunalen und privaten höheren Mädchenschulen. In den übrigen Vororten ist allerdings von Seiten der Gemeinden nur für hinreichenden Volksschulunterricht gesorgt, während die Errichtung höherer Lehranstalten sonst überall noch der privaten

Initiative überlassen bleibt. Auch auf dem Gebiet der Krankenpflege und Armenfürsorge sind in den Berliner Vororten bedeutende Fortschritte zu verzeichnen, die teils der Gemeinde, teils den Kreisverbänden zu danken sind. Die ansehnlichen Schulgebäude, Krankenhäuser u. dgl. m. und vor allem die stattlichen Gemeinde- oder Rathäuser, die Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Rixdorf, Steglitz, Groß-Lichterfelde und andere Gemeinden errichtet haben, bilden ein äußerlich sichtbares Zeichen der inneren Umgestaltung der ganzen Gemeindeverwaltung.

Ein orientirender Ueberblick über die gesamten Berliner Vororte und die Umgegend überhaupt bildet den natürlichen Abschluß dieses Kapitels.

Es scheint hier zunächst am Platze, eine Definition des Begriffes „Vorort" aufzustellen, da sich die Einzeluntersuchung der späteren Kapitel auf das gegenwärtige und zukünftige Bauland der eigentlichen Vororte beschränken und andere Distrikte und Ortschaften nur zum Vergleich herangezogen soll.

Für den Begriff des Vorortes sind lediglich wirtschaftliche Gesichtspunkte entscheidend. Als Vororte sind Ortschaften mit gesonderter politischer Verwaltung anzusehen, die in einem engen wirtschaftlichen Abhängigkeitsverhältnis zur benachbarten Stadt stehen, ohne mit ihr vollständig zu einer baulichen Einheit verschmolzen zu sein, — in unserem Falle demnach alle diejenigen Orte, die gewissermaßen als Vorwerke der Hauptstadt in großem Umkreis vorgelagert sind, die trotz administrativer Selbständigkeit und trotz einer mehr oder weniger großen räumlichen Trennung als Teile des ungeheuren wirtschaftlichen und sozialen Komplexes „Groß-Berlin" angesehen werden müssen.

Bei einigen direkt vor Berlins Thoren liegenden Orten kann es als zweifelhaft erscheinen, ob sie noch als „Vororte" im Sinne der aufgestellten Difinition gelten können, da sie teilweise bereits vollständig mit Berlin verschmolzen sind und deshalb vielleicht besser als „Vorstädte" bezeichnet werden müßten. Schöneberg und der südöstliche Teil von Charlottenburg hängen untrennbar mit Berlin zusammen, was die Postverwaltung auch durch ihre Einbeziehung in den Postbezirk Berlin W. anerkannt hat. Auch für Rixdorf und Lichtenberg ist der bauliche Anschluß erreicht. Andere Orte, wie Rummelsburg, Pankow und Reinickendorf, grenzen sich nur noch in geringem Maße äußerlich von dem Berliner Häusermeer ab. Auch in ihrem baulichen Charakter wie in der sozialen Schichtung der Bevölkerung unterscheiden sich diese Vororte, wenigstens in ihren neueren Teilen, nur wenig von den benachbarten Berliner Vierteln, als deren einfache Erweiterung sie gelten können.

Angrenzend an die Arbeiterquartiere von Berlin N. und O., sind auch die nördlichen, östlichen und südöstlichen Vororte hauptsächlich Wohn-

stätten für die unteren Klassen. Hier wie dort dieselben eintönigen, grauen, schmucklosen Mietkasernen, und an schönen Tagen die ungeheure Zahl spielender Kinder auf den Straßen. Die aus früheren Zeiten stammenden niedrigen Häuser werden mehr und mehr von Mietkasernen verdrängt, denen auch die geräumigen Gärten zum Opfer fallen. Das soziale Niveau der Bewohner dieser Vororte ist im Allgemeinen niedriger als das der Berliner Bevölkerung; die Wohlhabenheit nimmt hier nach der Peripherie zu ständig ab. Ebenso finden wir in Charlottenburg und Schöneberg die stillen vornehmen Straßenzüge des Berliner Westens wieder; mehr und mehr dominirt auch hier in allen neueren Vierteln das große, freilich mit allem inneren und äußeren Komfort ausgestattete Massenmiethaus, wenn wir auch namentlich in Charlottenburg noch zahlreiche Straßen finden, die fast ausschließlich von eleganten Villen mit großen Gartenanlagen besetzt sind. Die Bevölkerung rekrutirt sich aus denselben Kreisen wie in Berlin W., eine allgemeine peripherische Abstufung des sozialen Niveaus läßt sich hier nicht erkennen.

Die Richtung der Eisenbahnen und die unregelmäßige Gestaltung des Berliner Weichbildes haben das Anwachsen der einzelnen näheren Vororte entscheidend beeinflußt. Südlich der Spree ist die heutige Weichbildgrenze dem Zuge der ehemaligen Stadtmauer und den Gebieten der älteren Bebauung weit näher gerückt als auf dem nördlichen Ufer [1]). Das durch die Weichbilderweiterung von 1861 im Süden gewonnene, nicht sehr beträchtliche Gebiet wurde schon in den 60er und 70er Jahren fast vollständig bebaut. In direkter südlicher Richtung machte nunmehr das fiskalische Tempelhofer Feld, der Exerzierplatz der Berliner Garnison, ein weiteres Vordringen der Bauthätigkeit unmöglich, die dadurch südöstlich und südwestlich, nach Rixdorf und Schöneberg, abgelenkt wurde.

Seit dem Anfang der 80er Jahre schlug die Berliner Bauthätigkeit unter dem Einfluß der Stadtbahn die westliche Richtung ein. Moabit wurde bebaut, der Tiergarten wurde südlich und nördlich von Gebäuden umklammert, und immer neue Häusermassen über das bald größtenteils gefüllte Weichbild auf Charlottenburger Gebiet hinüber geschoben. Im Osten wurde der unmittelbare bauliche Anschluß Berlins an Friedrichsberg und Lichtenberg schon in den 70er Jahren erreicht; alsdann trat aber hier eine vollständige Stagnation der Bauthätigkeit ein, die erst 1895

1) Auf dem nördlichen Spreeufer ist die Weichbildgrenze $5\frac{1}{2}$ — $7\frac{1}{2}$ km vom Dönhoffplatz entfernt, auf dem südlichen im Allgemeinen nur 3—4 km. Der Abstand der Weichbildgrenze von der ehemaligen Stadtmauer beträgt am Oranienburger Thor etwa $5\frac{1}{2}$ km, am Rosenthaler Thor $3\frac{1}{2}$ km, am Schönhauser Thor 3 km; dagegen ist im Osten und Süden die Weichbildgrenze nur 1—$1\frac{1}{2}$ km von der ehemaligen Stadtmauer entfernt.

einem neuen Aufschwunge Platz gemacht hat. Im **Norden** Berlins dagegen hat die umfangreiche Bauthätigkeit des letzten Menschenalters nicht hingereicht, das 1861 besonders in dieser Richtung sehr erweiterte Weichbild mit Häusern zu füllen. Erst in den letzten Jahren ist hier ein loser baulicher Zusammenhang zwischen Reinickendorf und Pankow hergestellt worden, während im Nordosten Neu-Weißensee noch immer durch breite Felder von Berlin getrennt ist.

Da sich die Bauthätigkeit in den Vororten überall dort, wo innerhalb des Berliner Weichbildes noch Raum vorhanden war, naturgemäß weniger intensiv als anderswo gestaltet hat, so ist es begreiflich, daß die Vororte im Kreise Niederbarnim in ihrer Entwicklung weit hinter Charlottenburg, Schöneberg und Rixdorf zurückgeblieben sind.

Um diese **inneren** Vororte, die mehr und mehr zu Vorstädten Berlins wurden, schlingt sich der Kranz der **äußeren** Vororte, die sich teilweis wieder unmittelbar an jene anlehnen, wie Wilmersdorf (an Charlottenburg und Schöneberg), Britz (an Rixdorf), Friedrichsfelde (an Lichtenberg), Niederschönhausen (an Pankow), Westend (an Charlottenburg), größtenteils aber durch mehr oder minder erhebliche Zwischenräume von einander und von Berlin selbst getrennt sind. Sie sind nicht gleichmäßig rings um Berlin herum verteilt; sie sind gänzlich verschieden in ihrer Entstehungsursache und ihrem Alter, in ihrer Größe, ihrem baulichen Charakter, dem Tempo ihrer Zunahme und in der sozialen Schichtung ihrer Bevölkerung. Der landschaftliche Charakter der einzelnen Gegenden, die Eigentumsverhältnisse des Grund und Bodens, die Ausgestaltung der Verkehrswege, die Terrainspekulation und zahlreiche andere Ursachen haben hier eine ungemein mannigfaltige Entwicklung geschaffen.

Während Berlin selbst sich überwiegend in westlicher Richtung entwickelt hat, sodaß sich vom Dönhoffplatz bis zu den Höhen von Charlottenburg-Westend, in einer Entfernung von mehr als 8 km, die Straßenzüge um den Tiergarten herum in ununterbrochener Reihenfolge erstrecken, sind darüber hinaus nach Westen zu keinerlei Vororte vorhanden. Die grüne Barre des fiskalischen Grunewalds hat hier bisher jede Entwicklung abgeschnitten. Das nur eine Meile von Charlottenburg entfernte Spandau trägt einen durchaus selbständigen wirtschaftlichen Charakter, sodaß es trotz mannigfaltiger Beziehungen zu Berlin nicht als Vorort gelten kann.

Ebenso ist im **Süden** nur eine geringe Vorortbildung vorhanden. Außer Tempelhof, Britz und allenfalls Mariendorf und der Villenkolonie von Marienfelde kann keiner der hier vorhandenen Ortschaften als Vorort gelten, wenn auch in einigen noch vereinzelte von Berlinern bewohnte Landhäuser vorhanden sind. Sieht man von Marienfelde ab, so ist hier der direkte Einfluß Berlins in einer Entfernung von etwa einer Meile

von Dönhoffplatz zu Ende. Die Reizlosigkeit der Landschaft und die mangelhaften Verbindungen — nur die Dresdener Bahn durchschneidet das große Gebiet — dürfen in gleicher Weise die Uebersiedelung von Berlinern verhindert haben. Die entfernteren Ortschaften (Buckow, Rudow, Groß-Ziethen, Lichtenrade rc.) sind Dörfer von einem ländlichen Charakter, deren Gedeihen allerdings durch den nahen Berliner Absatzmarkt sehr gefördert wird. 5 km hinter Mariendorf beginnen die Rieselfelder der Stadt Berlin bei Osdorf, an die sich die übrigen bei Heinersdorf, Groß-Beeren und Sputendorf anschließen, zu denen in östlicher Richtung noch die Steglitzer und Rixdorfer Rieselfelder bei Klein-Ziethen und Waßmannsdorf treten.

Auch im Norden und Nordosten, in dem ungeheuren Gebiet zwischen der Ostbahn und der Nordbahn, hat der Berliner Einfluß größtenteils nur auf eine Entfernung von 1—1 ½ Meilen vom Zentrum der Stadt eine intensivere Vorortbildung erzeugt. Abgesehen von den inneren Vororten Lichtenberg, Weißensee und Pankow-Niederschönhausen haben bisher nur Friedrichsfelde und Französisch-Buchholz eine größere Bedeutung zu gewinnen vermocht. Außerdem sind an der Ostbahn und an der Stettiner Bahn neuerdings unter dem Einfluß des billigen Vorortverkehrs einzelne Landhauskolonien entstanden, die aber noch in ihren ersten Anfängen stecken, und von denen nur die ältere Ansiedlung Dahlwitz-Hoppegarten schon erwähnenswert erscheint. Die Endpunkte des Vorortverkehrs an beiden Linien, Strausberg und Bernau, sind Kleinstädte von relativ großer wirtschaftlicher Selbständigkeit, von denen nur Bernau einen stärkeren regelmäßigen, täglichen Verkehr mit Berlin unterhält. In dem ausgedehnten Gebiet zwischen der Stettiner- und Ostbahn ist hinter Weißensee von irgendwelchem städtischen Einfluß kaum etwas zu spüren. Hier schneiden die großen nördlichen Berliner Rieselfelder jede weitere bauliche Entwicklung ab, indem sie sich, wenig mehr als 1 Meile vom Dönhoffplatz entfernt, in einem großen etwa 2 Meilen langen Bogen und in einem Abstand von nur 3—4 km um das Berliner Weichbild herumlegen.

Die Vorortbildung beschränkt sich demnach im Wesentlichen auf drei Gebiete, die sich in gleicher Weise landschaftlicher Reize und günstiger Verkehrsgelegenheiten erfreuen.

1. Im Südwesten sind auf dem von der Bäke durchflossenen und vom Grunewald flankirten Plateau, an der Ringbahn, Wetzlarer, Potsdamer und Anhalter Bahn eine große Anzahl Vororte entstanden, die meist von den wohlhabenderen Klassen bewohnt werden; Fabrikanlagen finden sich hier nur vereinzelt, da der größte Teil des Gebietes der landhausmäßigen Bebauung vorbehalten ist. Wilmersdorf, Friedenau, Schmargendorf und Grunewald grenzen unmittelbar an Charlottenburg und

Schöneberg und hängen teilweise auch untereinander baulich zusammen. Ein kleiner Zwischenraum nur trennt Friedenau von Steglitz, das seinerseits wieder Groß-Lichterfelde die Hand reicht. Westlich von Steglitz, jeder Bebauung vorläufig entzogen, liegt die Feldmark der Domäne Dahlem. Während unmittelbar südlich von Lichterfelde, am Teltower See, der von Berlin ausgehende Einfluß vollständig erlischt, reicht er in südwestlicher Richtung beinahe bis Potsdam. Auf der großen Zehlendorfer Gemarkung sind außer dem Hauptdorf verschiedene Villenkolonien entstanden. Weiterhin gruppieren sich die Prachtbauten der Kolonie Alsen malerisch um den Wannsee, spiegeln sich die Villen von Neubabelsberg im Griebnitzsee wieder; hier kreuzt sich der Berliner Einfluß bereits mit der Einwirkung von Potsdam, das seinerseits einen zu selbständigen Charakter trägt, um als Vorort gelten zu können.

2. Das zweite große Vorortgebiet bilden die von der Schlesischen und Görlitzer Bahn durchschnittenen Waldlandschaften der Spree und Dahme im Osten und Südosten, die trotz ihrer größeren landschaftlichen Schönheiten bei den wohlhabenden Klassen in Berlin an Beliebtheit weit hinter dem Südwesten zurückstehen. Dieses Gebiet trägt keinen so einheitlichen Charakter wie der Südwesten, der fast ausschließlich dem Wohnbedürfnis dient, während hier die Uferlandschaften der Spree bis Köpenick und die der Dahme bis Grünau sich immer mehr mit zahlreichen und sehr ausgedehnten Fabrikanlagen bedeckt haben, deren Arbeiterschaft in Nieder- und Oberschönweide, Adlershof und Köpenick wohnt. Auch in Friedrichshagen, Erkner, Rüdersdorf und Königswusterhausen finden sich bedeutende industrielle Etablissements, deren Zahl sich bei der durch die hohe Grundrente in Berlin erzwungenen Stadtflucht der Industrie beständig vermehrt. Dazwischen sind zahlreiche vom kleineren oder wohlhabenderen Mittelstand bewohnte Landhauskolonien eingesprengt, deren Erhaltung durch den Landhauszwang gewährleistet ist. Die Endpunkte dieses Gebietes sind Königswusterhausen, sowie Erkner und Rüdersdorf mit ihrer weiteren Umgebung.

3. Einen ähnlichen Charakter trägt das sehr viel schwächer bevölkerte und kleinere Waldgebiet der Nordbahn, das an seinem Endpunkt Oranienburg sowie bei Tegel einen immer industrielleren Charakter annimmt. Die dazwischen liegenden Landhaussiedlungen werden ebenfalls meist von Angehörigen des Mittelstandes bewohnt, während die größeren Ortschaften wie im Südosten eine starke Arbeiterbevölkerung beherbergen.

Nur in diesen drei Richtungen ist der Einfluß Berlins auf die Besiedlung der Umgegend bis auf eine Entfernung von 4—5 Meilen deutlich zu spüren; in allen anderen Richtungen dagegen beginnt das wirtschaftlich selbständige, rein landwirtschaftliche Gebiet schon in einer Entfernung von

höchstens 1—$1^1/_2$ Meilen von der Berliner Weichbildgrenze, ein Unterschied, der sich in den Bodenpreisen deutlich ausprägt.

Bei der Abgrenzung des Vorortgebietes gegen das platte Land und gegen die Städte mit selbständigem wirtschaftlichem Charakter kann es sich natürlich nur um relative Selbständigkeit oder Abhängigkeit handeln. Denn ein so ungeheurer wirtschaftlicher Komplex wie Berlin übt selbstverständlich auch jenseits der Grenzen seiner eigentlichen Vororte auf ein ausgedehntes Gebiet mannigfache und tiefgreifende Einflüsse aus. Umgekehrt ist auch die Abhängigkeit der Vororte von Berlin keine vollständige; in manchen Vororten wird noch in bedeutendem Umfange Landwirtschaft getrieben, in anderen wieder existiren verschiedene Gewerbe, die durchaus auf eigenen Füßen stehen. Dazu kommt, daß die Beziehungen zwischen Berlin und seiner Umgebung keine festen und unabänderlichen sind, sondern einer schnellen Entwicklung unterliegen, durch die sie beständig enger gestaltet werden. Alte Bauerndörfer sind im Laufe der Jahre zuerst zu Vororten von Berlin geworden und schließlich mit der Stadt selbst räumlich verschmolzen. Alle Jahre erstehen Landhauskolonien auf bisher rein agrikolen Feldmarken, die allmählich auch das Stammdorf in einen Vorort umwandeln. Tausende von Fäden verknüpfen Berlin mehr oder weniger eng mit den einzelnen Ortschaften seiner ausgedehnten Umgegend und ununterbrochen spinnen sich neue Fäden an. Nur die relative Stärke dieser verbindenden Fäden entscheidet darüber, ob ein Ort als Vorort gelten kann oder nicht. —

Ueberblicken wir das in der folgenden Tabelle in allen Einzelheiten mitgeteilte numerische Resultat der Gesamtentwicklung Berlins und seiner Vororte, so finden wir, daß im Herbst 1898 auf Berlin selbst 1,8 Millionen Einwohner entfielen, während die inneren Vororte etwa 420000, die äußeren etwa 120000 Köpfe umfaßten; dieselbe Einwohnerzahl hatten auch die entfernteren Vororte außerhalb des Polizeibezirks aufzuweisen, sodaß sich die Gesamteinwohnerzahl von Berlin und seiner Vororte Ende 1898 bereits auf etwa $2^1/_2$ Millionen stellte.

Ortsanwesende Bevölkerung (Rechtes Spreeufer).

Vororte im vormaligen weiteren Polizeibezirke	am 3. Dez. 1858	am 3. Dez. 1871	am 1. Dez. 1875	am 1. Dez. 1880	am 1. Dez. 1885	am 1. Dez. 1890	am 2. Dez. 1895	im Okt. 1898
Rechtes Spreeufer:								
a) Innere Vororte:								
1) Stralau	165	474	498	675	737	1 262	1 750	1 750
2) Boxhagen-Rummelsburg	418	1 570	2 712	4 647	6 122	11 038	16 427	16 500
3) Lichtenberg	1390	3 244	12 379	12 634	15 854	22 905	30 314	35 500
4) Neu-Weißensee	174	169	2 404	3 889	7 308	18 032	25 143	28 256
5) Pankow	1603	3 019	3 937	3 769	5 061	6 998	11 932	16 000
6) Reinickendorf	583	1 245	4 976	5 127	7 219	10 064	10 677	12 100
7) Jungfernhaide und Plötzensee	36	1 268	2 617	2 997	3 108	3 094	4 511	5 000 (Plötzensee 3511)
Summe I	4369	10 989	29 523	33 738	45 409	73 393	100 754	115 106
b) Aeußere Vororte:								
8) Oberschönweide (Wuhlhaide mit Oberförsterei Köpenick)	145	174	176	191	239	211	774	3 063
9) Friedrichsfelde	1567	2 170	3 078	3 212	3 755	5 563	6 829	8 500 (mit Karlshorst)
10) Biesdorf	603	717	847	724	719	768	914	1 000 ?
11) Hohen-Schönhausen	507	688	1 031	1 019	1 180	1 454	1 861	2 000 ?
12) Weißensee	228	298	500	827	1 202	1 772	1 858	1 952
13) Heinersdorf	228	361	459	439	512	502	626	650
14) Niederschönhausen	887	1 488	2 354	2 076	2 457	2 917	3 385	3 500
15) Tegel	408	591	1 267	1 319	1 731	2 148	2 740	7 439
Summe II	4573	6 487	9 712	9 807	11 795	15 335	18 987	28 104
Rechtes Spreeufer zusammen	8942	17 476	39 235	43 545	57 204	88 728	119 741	143 210

1) Ausschließlich 2970 von Lichtenberg-Friedrichsberg (1878 zu Berlin).

Ortsanwesende Bevölkerung (Linkes Spreeufer und Summen).

Vororte im vormaligen weiteren Polizeibezirke	am 3. Dez. 1858	am 1. Dez. 1871	am 1. Dez. 1875	am 1. Dez. 1880	am 1. Dez. 1885	am 1. Dez. 1890	am 2. Dez. 1895	Oktober 1898
Linkes Spreeufer:								
a) Innere Vororte:								
1) Charlottenburg (mit Westend)	11 233	19 518	25 847	30 562	42 371	76 859	132 377	170 000
2) Schöneberg	1 887	4 555	7 467	11 180	15 872	28 721	62 695	77 407
3) Tempelhof mit Hasenhaide	928	1 417	2 205	3 019	3 522	5 248	6 680	7 450
4) Rixdorf	3 850	8 125	15 323	18 729	22 775	35 702	59 945	76 817
5) Treptow	179	364	552	803	1 178	1 780	2 835	4 500
Summe I	18 077	33 979	51 394	64 293	85 718	148 310	264 532	336 174
b) Aeußere Vororte:								
6) Deutsch-Wilmersdorf	1 027	1 662	2 367	2 911	3 616	5 164	14 351	22 400
7) Friedenau	—	—	1 104	1 302	2 137	4 211	7 852	9 600
8) Schmargendorf	299	387	387	468	657	1 591	2 223	2 850
9) Teile des Grunewalds	37	101	96	255	444	536	626	1 000
10) Dahlem	165	105	131	139	149	174	153	153 ?
11) Steglitz	716	1 899	5 467	6 476	8 501	12 530	16 528	19 574
12) Britz	1 068	1 888	3 201	3 361	4 146	5 494	6 844	7 423
13) Niederschönweide mit Forsthaus Kanne	119	179	471	494	974	1 769	1 978	2 116
Summe II	3 431	6 221	13 224	15 406	20 624	31 469	50 555	65 116
Linkes Spreeufer zusammen	21 508	40 200	64 618	79 699	106 342	179 779	315 087	401 290
dazu rechtes Spreeufer	8 942	17 476	39 235	43 545	57 204	88 728	119 741	143 210
Ueberhaupt vormal. weiterer Polizeibezirk	30 450	57 676	103 853	123 244	163 546	268 507	434 828	544 500
Stadt Berlin	458 637	826 341	966 858	1 122 330	1 315 287	1 578 794	1 677 304	1 779 371
Groß-Berlin (Stadt und weiterer Polizeibezirk)	489 087	884 017	1 070 711	1 245 574	1 478 833	1 847 301	2 112 132	2 323 871

1) Einschließlich 79 vom Zoologischen Garten (1881 zu Berlin).

Ortsanwesende Bevölkerung der außerhalb des früheren weiteren Polizeibezirks liegenden Vororte.

I. Im Südwesten.

	1864	1880	1885	1890	1895
Zehlendorf	1121	2 294	2 719	3 783	6 039 mit Schönow
Groß-Lichterfelde	365	4 049	5 899	8 745	16 262 mit Giesendorf
Teltow	1782	2 413	2 667	2 902	2 861
Lankwitz	379	892	1 186	2 120	2 957
Mariendorf mit Südende	967	2 437	2 842	3 606	3 696
Marienfelde	503	911	998	1 334	1 633
Summa:	5117	12 996	16 311	22 490	33 448

II. Im Südosten und Osten.

	1864	1880	1885	1890	1895
Johannisthal	148	402	609	970	2 025
Adlershof	142	344	743	3 346	5 591
Alt-Glienicke	710	1 150	1 394	2 053	3 273
Grünau	143	552	852	1 231	1 725
Königs-Wusterhausen	1 282	1 811	1 969	2 334	2 777
Köpenick	3 843	8 924	11 357	14 619	17 087
Friedrichshagen	1 743	3 616	4 764	7 903	9 611
Rahnsdorf	310	330	318	337	920 mit Neu-Rahnsdorf
Erkner	761	1 237	1 517	2 295	2 690
Woltersdorf	759	716	976	1 323	1 517
Kaulsdorf	468	622	671	708	759
Dahlwitz mit Hoppegarten	458	632	662	809	1 061
Summa:	10 767	20 336	25 832	37 928	49 036

III. Im Norden.

	1864	1880	1885	1890	1895
Französisch Buchholz	359	1 428	1 549	1 833	2 536
Blankenburg	337	397	456	546	469
Rosenthal	515	854	846	1 198	1 319
Bernau	5 111	6 744	7 279	7 725	8 176
Dalldorf	560	2 127	2 648	3 198	3 444
Hermsdorf	541	671	661	1 061	1 727
Stolpe	307	596	524	515	512
Hohen-Neuendorf	187	209	249	338	813
Birkenwerder	878	1 010	1 022	1 167	1 286
Oranienburg	3 938	4 666	4 885	5 977	6 910
Summa III	12 733	18 702	20 119	23 558	27 192
dazu „ II	10 767	20 336	25 832	37 928	49 036
„ „ I	5 117	12 996	16 311	22 490	33 448
Gesamtsumme:	28 617	52 034	62 262	83 976	109 676

Einwohnerzahl[1]) der Kreise Teltow und Niederbarnim

	3./12. 1864	1./12. 1880	1./12. 1885	1./12. 1890	2./12. 1895
Plattes Land					
Im Kreise Teltow	60 271	105 346	122 946	164 829	234 530
„ „ Niederbarnim	66 715	110 640	127 470	169 536	209 059
Städte					
Im Kreise Teltow	28 130 [2])	32 139 [3])	40 156	57 125	94 287
„ „ Niederbarnim	13 898	16 575	17 246	18 761	20 174
Kreis Teltow	88 401 [2])	137 485	163 102	221 954	328 817
„ Niederbarnim	80 613	127 215	144 716	188 297	229 233
Davon Vororte					
Im Kreise Teltow	27 549	49 137	63 971	102 920	182 524
„ „ Niederbarnim	11 756	43 545	57 204	88 728	119 671

Sechstes Kapitel.

Die Entwicklung der Verkehrsmittel, namentlich der Vorortbahnen.

1. Die Berliner Eisenbahnen bis zur Verstaatlichung.

Die Entwicklung der Berliner Eisenbahnen hat sich in drei Stadien vollzogen.

Zunächst wurden in den Jahren von 1838—1846 die großen Hauptlinien des Fernverkehrs schnell hinter einander angelegt. 1838 wurde die Potsdamer, 1841 die Anhalter, 1842 die Schlesische und Stettiner und 1846 die Hamburger Bahn eröffnet. Nachdem dann die 5 Bahnhöfe 1851 durch eine eingleisige Straßenbahn eine ziemlich unvollkommene und ausschließlich dem Güterverkehr dienende Verbindung erhalten hatten, kam der weitere Ausbau des Berliner Eisenbahnnetzes auf etwa $1^1/_2$ Jahrzehnte zum Stillstand.

1) Nach dem Gemeindelexikon, Berlin 1898, ausgenommen die des Jahres 1864, welche der Uebersicht über die Ergebnisse der Grund- und Gebäudesteuerveranlagung entnommen sind.

2) Inklusive Charlottenburg, das aus den späteren Zahlen ausgeschieden, und Königs-Wusterhausen, das später zu dem platten Lande gerechnet ist.

3) Schöneberg ist von 1880 an den Städten zugezählt, obwohl es erst am 1. April 1898 städtische Verfassung erhielt.

Bis zum Ende der 60er Jahre waren für die Berliner Eisenbahnen lediglich die Interessen des Fernverkehrs und allenfalls des weiteren Lokalverkehrs maßgebend. Wenn auch einige Linien schon einen ziemlich starken Ausflugverkehr hatten, so fehlte doch ein eigentlicher Vorortverkehr noch vollständig. Die ersten Außenstationen waren überall mindestens 2—3 Meilen von der Hauptstadt entfernt. Am nächsten waren noch Köpenick an der Schlesischen, Bernau an der Stettiner und Spandau an der Hamburger Bahn. Die Potsdamer Bahn hatte ihre erste Außenstation anfänglich in Steglitz, später in Zehlendorf, die Anhalter Bahn sogar erst in dem 5 Meilen von Berlin entfernten Trebbin. Wie geringes Gewicht man damals dem Nahverkehr beilegte, zeigt die Thatsache, daß die Haltestelle in Steglitz in den 50er Jahren auf Betreiben des Generals Wrangel, der sich durch die Berliner Ausflügler in seiner ländlichen Ruhe gestört fand, einfach wieder eingezogen werden konnte; erst 1864 wurde sie von neuem eröffnet.

In der Zeit von der Mitte der 60er bis zum Ende der 70er Jahre wurde alsdann das Fernbahnnetz ausgebaut und mit der Einrichtung eines regelmäßigen Lokalverkehrs begonnen. Ihren Abschluß fand diese Periode durch die in den 80er Jahren erfolgte Verstaatlichung aller bisherigen Privatbahnen.

Im Jahre 1867 erhielt die Ostbahn nach Vollendung der Strecke Berlin-Küstrin mit dem neuen Ostbahnhof ihren eignen Anfangspunkt in Berlin. 1868 wurde die Görlitzer Bahn, die auf der Strecke Berlin-Kottbus schon seit 1866 im Betriebe war, und 1871 die Lehrter Bahn, beide mit eignen stattlichen Bahnhöfen, eröffnet. 1875 begann der Verkehr auf der Dresdener Bahn und im selben Jahre wurde auch die mit ihr parallel laufende Militärbahn vollendet. Die Nordbahn wurde 1877 in Betrieb genommen, und 1879 erhielt das Berliner Fernbahnsystem seinen Abschluß durch die Wetzlarer Bahn. Gleichzeitig vollzog sich der Umbau der älteren, meist recht primitiven Berliner Bahnhöfe, die sich in stattliche Empfangsgebäude verwandelten.

Die Gründung einer Anzahl von Villenkolonien in der Umgegend machte auch die Schaffung eines regelmäßigen Vorortverkehrs zur Notwendigkeit. Die Bahnverwaltungen ließen sich nach einigem Sträuben gewöhnlich gegen Einräumung besonderer Vergünstigungen (unentgeltliche Errichtung des Bahnhofgebäudes, Garantirung einer Mindesteinnahme ꝛc.) bereit finden, neue Haltestellen zu errichten. 1868 wurde an der Anhalter Bahn auf Betreiben von Carstenn eine Haltestelle in Lichterfelde eröffnet. 1872 erhielt Lichterfelde eine zweite Station an der Potsdamer Bahn, die 1874 auch in Friedenau eine Station eröffnete. Vor allem aber begann die Potsdamer Bahngesellschaft 1869 mit dem Bau der

(älteren) Wannseebahn, die auf der Strecke Zehlendorf-Wannsee-Neu-Babelsberg die im Entstehen begriffene Villenkolonien Düppel und Alsen mit Berlin verbinden sollte und 1874 eröffnet wurde. Die schon damals im Anschluß an diese Linie geplante Anlage von zwei weiteren und lediglich für den Vorortverkehr bestimmten Gleisen auf den Strecken Berlin-Zehlendorf und Neu-Babelsberg-Potsdam wurde wegen der Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage wieder aufgegeben.

Auf der Görlitzer Bahn wurde 1874 die Strecke Berlin-Grünau doppelgleisig ausgebaut, der Bahnhof Grünau erweitert und 4 neue Haltepunkte, nämlich Neuer Krug (jetzt Johannisthal-Niederschönweide) Adlershof, Schmöckwitz und Hanckelsablage (Zeuthen) errichtet. Auf dieser Strecke nahm der Lokalverkehr bald größere Dimensionen an, was 1878 zur Einrichtung von sogen. Bahnomnibuszügen führte, die an Wochentagen viermal in jeder Richtung verkehrten und zur Hebung des örtlichen Personenverkehrs sehr beitrugen.

Auf der Schlesischen Bahn wurde 1877 die Haltestelle Sadowa angelegt, die hauptsächlich dem Ausflugverkehr diente und außerdem die Villenkolonie Ostend mit Berlin verbinden sollte. Ebenso erhielt die Ostbahn zu den ursprünglichen Stationen Neuenhagen und Strausberg 1871 die Haltestelle Hoppegarten und 1872 die Station Petershagen (Fredersdorf) mit der Zweigbahn nach Rüdersdorf.

Die Nordbahn wurde von vornherein für einen starken Lokalverkehr berechnet. Mit Ausnahme der erst 1884 eröffneten Haltestelle Waidmannslust waren die sämtlichen jetzigen Stationen zwischen Berlin und Oranienburg schon bei der Eröffnung 1877 vorhanden. Auch die Verwaltung der Dresdener Bahn nahm auf den örtlichen Verkehr besondere Rücksicht, die zur Anlage der Stationen Südende, Marienfelde und Mahlow führte. Die übrigen Bahnen dagegen, die Stettiner, Hamburger, Lehrter und Wetzlarer Bahn, waren für den Vorortverkehr von geringerer Bedeutung; doch wurde die Station Hundekehle (jetzt Grunewald) an der Wetzlarer Bahn sehr bald einer der wichtigsten Zielpunkte des Vergnügungsverkehrs.

Außerdem wurde für den lokalen Personenverkehr eine neue Ringbahn angelegt, die daneben an Stelle der alten, unzureichend gewordenen Verbindungsbahn den Güterverkehr zwischen den einzelnen Fernbahnen vermitteln sollte und mit deren Bau 1867 begonnen wurde. Bei ihrer Linienführung war man auf Veranlassung des Berliner Magistrats bemüht, alle umgebenden näheren Ortschaften an das Eisenbahnnetz anzuschließen, um der Arbeiterbevölkerung die Ansiedlung in den billigeren Vororten zu ermöglichen. Für den Personenverkehr wurde die Ringbahn auf der zu-

nächst vollendeten östlichen Hälfte, Moabit-Stralau-Schöneberg am 1. Januar 1872 eröffnet.

Die westliche Hälfte der Ringbahn, Schöneberg-Moabit, konnte erst am 15. November 1877 mit den Zwischenstationen Wilmersdorf (jetzt Friedenau-Wilmersdorf), Schmargendorf, Grunewald (Halensee) und Charlottenburg (Westend) dem Verkehr übergeben werden.

Trotz aller dieser Fortschritte waren die Verhältnisse im Berliner Lokal- und Vorortverkehr am Ende der 70er Jahre noch recht mangelhaft. Die Fahrpreise waren nur auf der Ringbahn niedrig, auf allen übrigen Bahnen galt der allgemeine Tarif, der allerdings durch Zeitkarten etwas verbilligt wurde. Die Züge verkehrten spärlich und in großen Zwischenräumen, und vor allem endeten die meisten Bahnen schon an der Peripherie der Stadt, sodaß man sich, um ins Innere zu gelangen, noch anderer Verkehrsmittel bedienen mußte.

Die großen Berliner Fernbahnen sind bekanntlich ursprünglich von privaten Aktiengesellschaften gegründet worden. Doch geriet die Schlesische Bahn schon 1850 unter staatliche Verwaltung und wurde 1852 vollständig verstaatlicht. Von vornherein als Staatsbahn wurde, abgesehen von der kleinen älteren Verbindungsbahn, die Ostbahn angelegt. In den 70er Jahren trat dann der Gedanke der Verstaatlichung des ganzen Eisenbahnnetzes immer mehr in den Vordergrund.

Auch die neue Ringbahn wurde vom Staat erbaut. Ebenso die aus militärischen Gründen angelegte Wetzlarer Bahn, die eine schnelle Verbindung mit Metz schaffen sollte. Dem Reichsmilitärfiskus gehörte die zum Teil durch das Eisenbahn-Bataillon hergestellte und ursprünglich lediglich militärischen Zwecken dienende Militärbahn, die erst 1888 in beschränktem Umfange dem öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht wurde.

Außerdem gingen einige andere Unternehmungen, zu deren Vollendung die Kapitalkraft der Gründungsgesellschaften nicht hinreichte, in den Staatsbetrieb über. 1875 kaufte der preußische Staat die halbfertige Nordbahn der bankerotten Bahngesellschaft ab und vollendete sie bis 1877. Im selben Jahre übernahm der Staat auch die Verwaltung der Dresdener Bahn, die er jedoch vorläufig noch auf Rechnung der Gründungsgesellschaft betrieb. Auch das große Werk der Berliner Stadtbahn konnte bekanntlich nach dem Versagen des Privatkapitals nur durch den Staat glücklich durchgeführt werden.

Im Jahre 1879 befand sich also schon die Hälfte der Berliner Eisenbahnen im Besitz des Staats, als die systematische Verstaatlichung der noch vorhandenen Privatbahnen mit der Erwerbung der Stettiner und

Lehrter Bahn begann. 1880 folgte die Verstaatlichung der Potsdamer Bahn, 1882 der Görlitzer und Anhalter Bahn; 1884 wurde die Hamburger Bahn angekauft und 1887 die Verstaatlichung mit der Ueberführung der Dresdener Bahn in Staatseigentum abgeschlossen. Die Vereinigung aller Bahnen in der Hand des Staats ermöglichte es, einige Bahnhöfe für den Personenverkehr gänzlich zu kassiren und mehrere Linien in einem Bahnhof zu vereinigen. So ging der Hamburger Bahnhof, der Dresdener und der Ostbahnhof ein, deren bisherige Züge vom Lehrter, Anhalter und Schlesischen Bahnhof abgelassen wurden; auch der Personenverkehr auf der Nordbahn wurde nach dem Stettiner Bahnhof verlegt. Die vorhandenen Anlagen wurden auf allen kassirten Bahnhöfen lediglich für den Güterverkehr benutzt.

Die am 7. Februar 1882 eröffnete Stadtbahn war nicht nur für den Verkehr innerhalb des Weichbildes von der größten Bedeutung, sie führte auch eine riesige Steigerung des Vorortverkehrs herbei. Die Bewohner der näheren Vororte konnten jetzt von den Bahnhöfen des Nord- und Südrings in durchgehenden Zügen nach allen Stationen der Stadtbahn gelangen. Außerdem hatten die an der Schlesischen, Görlitzer und Ostbahn liegenden entfernteren Vororte nunmehr direkte Verbindung mit den inneren Berliner Stadtteilen, da die Fern- und Lokalzüge dieser Bahnen über die Stadtbahn geleitet wurden. Im Westen war der Anschluß für die Ortschaften an der Wetzlarer Bahn ohne weiteres gegeben; für die Hamburger Bahn wurde er durch eine besondere doppelgleisige Anschlußstrecke hergestellt, die, von Charlottenburg ausgehend, den nordöstlichen Teil des Grunewalds durchschnitt und kurz vor Spandau bei Ruhleben in die Stammbahn mündete.

Durch diese Verbesserung der Bahnverbindungen entstand naturgemäß eine große Steigerung des Ausflug- wie des regelmäßigen Vorortverkehrs. Sie blieb aber nicht auf die an die Stadtbahn angeschlossenen Linien beschränkt, sondern machte sich infolge des allgemeinen Aufschwungs der Vororte seit Anfang der 80er Jahre auf fast allen Bahnen bemerkbar. Sie stellte die Bahnverwaltung vor eine Reihe neuer Aufgaben, deren Lösung sie aber erst seit 1887 energisch in Angriff nehmen konnte, da sie bis dahin mit der, durch die Verstaatlichung der Privatbahnen notwendig gewordenen vollständigen Reorganisation des ganzen Dienst- und Verwaltungsbetriebes beschäftigt gewesen war.

2. Der Vorortverkehr und der Tarif von 1891.

Mit dem Ende der 80er Jahre beginnt das dritte Stadium in der Entwicklung der Berliner Eisenbahnen, das durch den Ausbau der Lokal-

bahnen und die vollständige innere und äußere Umgestaltung des Vorortverkehrs charakterisirt ist.

Zunächst wurde die Ringbahn viergleisig ausgebaut, wobei das eine Gleispaar ausschließlich für den sehr bedeutenden Güterverkehr bestimmt wurde. Auch auf der besonders verkehrsreichen Potsdamer Bahn machte sich der viergleisige Ausbau der ganzen Strecke unabweisbar, da die große Zahl der mit verschiedener Geschwindigkeit fahrenden Schnellzüge, Personenzüge, Lokal- und Güterzüge den Betrieb äußerst schwierig gestaltete und ernste Gefahren mit sich brachte. Man griff deshalb auf den früheren Plan, den Vorortverkehr von dem Fernverkehr vollständig zu trennen, zurück und begann 1887 auf den Strecken Berlin-Zehlendorf und Neu-Babelsberg-Potsdam ein neues Gleispaar anzulegen, das in Verbindung mit der älteren Strecke Zehlendorf-Wannsee-Neu-Babelsberg ausschließlich für den Vorortverkehr bestimmt wurde. Uebrigens blieb daneben auch ein Teil des Vorortverkehrs der Hauptbahn bestehen. Die neue Bahn erhielt den Namen „Wannseebahn“ und bekam in Berlin neben dem Hauptbahnhof der Stammbahn eine eigene Kopfstation, den Wannseebahnhof. Ihre Zwischenstationen waren mit Ausnahme der neuen Station Groß-Görschen-Straße dieselben wie die alten Stationen der Stammbahn und der älteren Wannseebahn.

Auch nach der Station Grunewald wurde in Verlängerung der Stadtbahn ein zweites Gleispaar gelegt, um die alten Gleise ausschließlich für den Vorort- und Fernverkehr auf der Wetzlarer Bahn benutzen zu können. Außerdem wurden die bisher noch eingleisigen Bahnen im Bereich des Lokalverkehrs doppelgleisig ausgebaut, um ihnen die nötige Leistungsfähigkeit zu geben. Das nur bis Grünau reichende Doppelgleis der Görlitzer Bahn wurde 1890 bis Königswusterhausen verlängert; die Nordbahn erhielt 1891 ein Doppelgleis bis Oranienburg, die Dresdener Bahn 1892 bis Zossen. Die übrigen durchweg zweigleisigen Bahnen schienen der Bahnverwaltung zur Bewältigung des Fern- und Vorortverkehrs vorläufig hinreichend zu sein, sodaß ihr viergleisiger Ausbau auf später vertagt werden konnte.

Dagegen wurden die Maschen des Eisenbahnnetzes durch Anlage von Nebenbahnen weiter verdichtet, für die namentlich 1889 im Landtage bedeutende Mittel bewilligt wurden. Von den projektirten Bahnen wurde 1892 an der Oberspree die Linie Johannisthal-Spindlersfeld eröffnet, der 1893 die Eröffnung einer über Tegel nach Kremmen führenden Bahn folgte, die sich in Schönholz von der Nordbahn abzweigt. Dagegen hat sich der Bau der Nebenbahn nach Werneuchen und Wriezen, die in Lichtenberg-Friedrichsfelde von der Ostbahn abgeht, bis zum Sommer 1898 hin-

gezogen. Neben dieser und der älteren Rüdersdorfer Bahn existiren noch vier andere Nebenbahnen im Gebiet der Ostbahn, nämlich die Kleinbahn von Hoppegarten nach Alt-Landsberg, sowie zwei vom Bahnhof Strausberg südlich nach Herzfelde und nördlich nach Stadt Strausberg führende Bahnen und endlich eine Kleinbahn von der Station Dahmsdorf-Müncheberg nach Buckow. Alle diese Bahnen sind erst in den letzten Jahren entstanden.

Neben der Vermehrung der Schienenstränge führte die Bahnverwaltung seit der zweiten Hälfte der 80er Jahre einen vollständigen Umbau aller wichtigen Bahnhöfe im Gebiet der Stadt- und Ringbahn und des Vorortverkehrs durch, um dem Publikum jeden Zug direkt vom Bahnsteig aus zugänglich zu machen; das schreckliche Steglitzer Eisenbahnunglück vom 2. September 1883 hatte die mit den bisherigen mangelhaften Bahnhofseinrichtungen verbundenen Gefahren nur allzu deutlich gezeigt.

Außerdem wurde die Zahl der Stationen der Stadt- und Ringbahn wie einiger Vorortbahnen infolge der allgemeinen Zunahme der älteren Vororte und der Gründung ganz neuer Villenkolonien vermehrt. An der Schlesischen Bahn erhielt Hirschgarten nach mehr als 20-jährigem Bestehen eine eigene Bahnstation, während die neuen Kolonien Karlshorst und Neu-Rahnsdorf sogleich mit Bahnhofsanlageu versehen wurden. Auch an der Stettiner, Görlitzer, Anhalter und Dresdener Bahn wurde das Stationssystem weiter ausgebaut. An der Anhalter Bahn wurde auf Betreiben der Deutschen Volksbau-Gesellschaft u. a. auch eine Haltestelle Lichterfelde-Süd eröffnet, die aber nicht in den Vorortverkehr einbezogen wurde.

Schließlich fand auch noch eine Vermehrung der Rangirbahnhöfe und ein Ausbau der vorhandenen Anlagen statt; namentlich bei Pankow und bei Johannisthal wurden neue bedeutende Bahnhöfe geschaffen, von denen der letztere durch einen besonderen Strang an den Südring angeschlossen wurde.

Nach Vollendung der Wannseebahn und einiger anderer besonders wichtiger Neubauten wurde mit dem 1. Oktober 1891 auch der Betrieb der Vorortbahnen nach dem Muster der Stadt- und Ringbahn umgestaltet und gleichzeitig ein neuer, noch heute giltiger Tarif eingeführt.

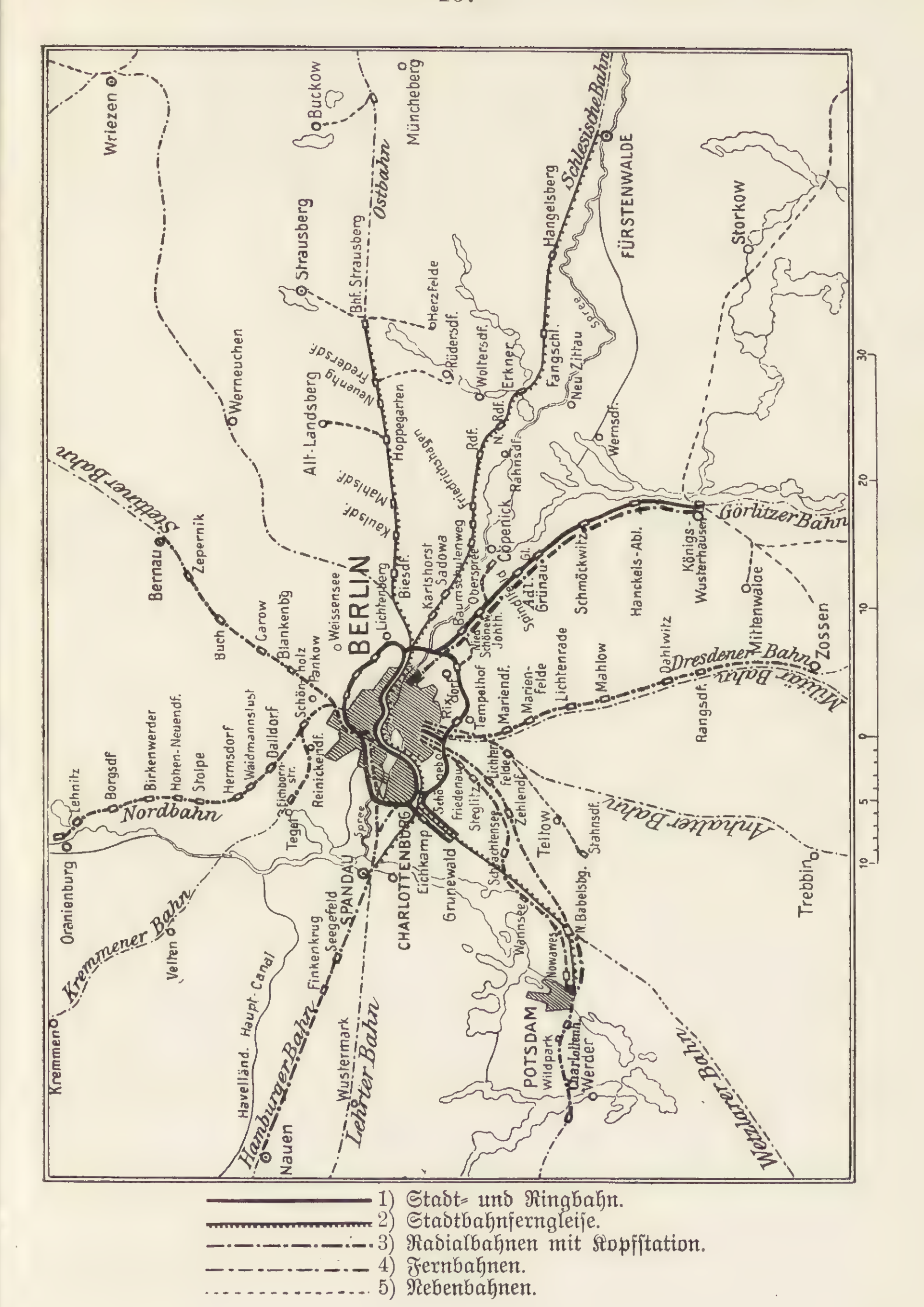
Auf sämtlichen Berliner Fernbahnen mit alleiniger Ausnahme der Lehrter Bahn und einschließlich der 1893 eröffneten Kremmener Nebenbahn ist ein besonderer Vorortverkehr mit folgenden Anfangs- und Endstationen eingerichtet worden:

Tabelle I.

Bahnlinie	Berliner Kopfstation	Endstation des Vorortverkehrs.	Entfernung von der Berliner Kopfstation
I. Im Westen und Südwesten:			km
Wannseebahn	Wannseebahnhof	Potsdam	27
Potsdamer Hauptbahn	Potsdamer Bahnhof	Werder	36
Wetzlarer Bahn	Charlottenburg	Potsdam	22
II. Im Osten und Südosten:			
Görlitzer Bahn a	Görlitzer Bahnhof	Königswusterhausen	28
" " b (Stadtbahn)	Schlesischer Bahnhof	"	29
Schlesische Bahn	"	Fürstenwalde	47
Ostbahn	"	Strausberg	29
III. Im Norden:			
Stettiner Bahn	Stettiner Bahnhof	Bernau	23
Nordbahn	"	Oranienburg	27
Kremmener Bahn	"	Tegel	11
IV. Im Süden:			
Anhalter Bahn	Anhalter Bahnhof	Groß-Lichterfelde	9
Dresdener Bahn	"	Zossen	33
V. Im Nordwesten:			
Hamburger Bahn a	Lehrter Bahnhof	Nauen	36
" " b (Stadtbahn)	Charlottenburg	Spandau	8

Außerdem wurden noch die Anschlußbahnen Johannisthal-Spindlersfeld und Fredersdorf-Rüdersdorf in den Vorortverkehr einbezogen, die übrigen Nebenbahnen und Anschlußbahnen dagegen nicht. Auch die Militärbahn kann trotz ihrer gesonderten Verwaltung als Vorortbahn gelten, da sie dieselben niedrigen Fahrpreise wie die eigentlichen Vorortbahnen hat.

Das Vorortgebiet hat eine Ausdehnung von 80 km in west-östlicher und von ca. 60 km in nord-südlicher Richtung. Innerhalb dieses Gebietes haben wir drei Betriebsgruppen zu unterscheiden, die auf der beigegebenen Eisenbahnkarte durch verschiedenartige Linien gekennzeichnet sind.



1) Stadt- und Ringbahn.
2) Stadtbahnferngleise.
3) Radialbahnen mit Kopfstation.
4) Fernbahnen.
5) Nebenbahnen.

1) Die Betriebsgruppe der Stadt- und Ringbahn, die ein selbständiges, wesentlich auf das engere Bebauungsgebiet beschränktes Verkehrsnetz darstellt, die aber nicht ausschließlich dem eigentlichen Stadtverkehr, sondern auch in hohem Grade dem Vorortverkehr dient. Der Verkehr auf der Ringbahn ist großentheils Vorortverkehr, und außerdem gehen zahlreiche Züge über die Ortsgleise der Stadtbahn nach Grunewald und Königswusterhausen (Görlitzer Bahn).

2) Die Betriebsgruppe der Stadtbahnferngleise, zu der die Vorortzüge der Schlesischen Bahn, der Ostbahn, der Wetzlarer und der Hamburger Anschlußbahn gehören. Diese vier Bahnen haben gemeinsame Züge, welche abwechselnd zwischen den westlichen und östlichen Endstationen, Potsdam und Spandau, Fürstenwalde und Strausberg, verkehren.

3) Die Betriebsgruppe der in Kopfstationen endenden Radialbahnen. Von diesen Bahnen sind die Stettiner, Nordbahn und Kremmener Bahn jetzt in dem neuerbauten Stettiner Vorort-Bahnhof vereinigt; die Dresdener und Anhalter Bahn haben im Anhalter Bahnhof ihre gemeinsame Kopfstation, während die übrigen Bahnen (Potsdamer, Wannsee-, Görlitzer und Hamburger Bahn) besondere Endbahnhöfe haben, von denen aber bei der Görlitzer und Hamburger Bahn ein Teil der Vorortzüge ausgeht, während sich die übrigen über die Stadtbahn bewegen.

Der Vorortverkehr ist streng vom Fernverkehr getrennt. Kein Fernzug hält an den Zwischenstationen des Vorortgebiets. Von den vier Wagenklassen, die auch die bisherigen auf allen diesen Strecken verkehrenden Lokalzüge geführt hatten, sind die I. und IV. Klasse in Wegfall gekommen. Das Publikum hat, wie auf der Stadtbahn selbst, die Wagenthüren zu öffnen und zu schließen. Die Geschwindigkeit der Züge darf 45 km in der Stunde nicht übersteigen; thatsächlich werden aber auf den meisten Strecken infolge des oftmaligen Anhaltens nur etwa 30 km in der Stunde zurückgelegt.

Die Zahl der Züge wurde beträchtlich vermehrt und ist seit 1891 beständig weiter gestiegen, wobei jedoch nur auf einigen Linien alle oder beinahe alle Züge bis zur Endstation durchgeführt werden. Die übrigen Strecken sind dagegen in zwei oder drei Abschnitte mit verschiedener Zugfrequenz eingeteilt, wobei natürlich der Verkehr in der Nähe von Berlin am intensivsten ist und mit der weiteren Entfernung von Berlin immer geringer wird.

Die folgende Tabelle zeigt die verschiedene Stärke des Zugverkehrs auf den verschiedenen Linien und ihren einzelnen Abschnitten nach dem Wochentagfahrplan vom Winter 1898/99 (Tabelle II).

Name der Bahn	I. Verkehrszone: Name der Endstation	I.: ihre Entfernung von der Berliner Kopfstation km	I.: Zahl der Züge in der Himmelsrichtung	I.: Zahl der Züge auf der Linie	II. Verkehrszone: Name der Endstation	II.: ihre Entfernung von der Berliner Kopfstation km	II.: Zahl der Züge in der Himmelsrichtung	II.: Zahl der Züge auf der Linie	III. Verkehrszone: Name der Endstation	III.: ihre Entfernung von der Berliner Kopfstation km	III.: Zahl der Züge in der Himmelsrichtung	III.: Zahl der Züge auf der Linie
I. Im Westen und Südwesten.												
Wannseebahn	Zehlendorf	12		215	Wannsee	19		50	Potsdam[1])	27	59	40
Potsdamer Bahn	Potsdam	26	270	29	Wildpark	30	107	33	Werder[1])	36		19
Wetzlarer Bahn	Wannsee	13		26	Potsdam	22		24				
II. Im Osten und Südosten.												
Görlitzer Bahn												
a) vom Görl. Bahnhof	Johannisthal	7		125 {45	Grünau	14		75 {45	Königswusterhausen	28		40 {38
b) von der Stadtbahn	Johannisthal	9		80	Grünau	16		30	Kön.-Wusterh.	30	64	2
Schlesische Bahn	Friedrichshagen	15	230	63	Erkner	24	165	60	Fürstenwalde	47		24
Ost-Bahn	Lichtenberg	5		42	Strausberg	29		30				
III. Im Norden.												
Stettiner Bahn	Blankenburg	8		55	Bernau	23	62	24				
Nord-Bahn	Hermsdorf	11	122	42	Oranienburg	26		38				
Kremmener Bahn	Tegel	11		25								
IV. Im Süden.												
Anhalter Bahn	Groß-Lichterfelde	9	94	70								
Dresdener Bahn	Mahlow	17		24	Zossen	33		17				
V. Im Nordwesten.												
Hamburger-Bahn												
a) vom Lehrter Bahnhof	Spandau	12	72	30	Nauen	35		20				
b) von der Stadtbahn	Spandau	8		42								
Summe der Züge				788				371			123	
Auf jede Zone entfallen Prozent aller Züge				100				47			16	

1) 4 Züge verkehren nur zwischen Potsdam und Werder bezw. Wildpark.

Aus der Tabelle ergiebt sich, daß mehr als ein Viertel aller Vorortzüge auf die Wannseebahn entfällt, auf der die Züge in Zwischenräumen von 10 und 20 Minuten verkehren. Unter Beihilfe der Stadtbahn bringt es Johannisthal-Niederschönweide auf täglich 125, Spandau auf 72 Züge, während auf Potsdam (neben 24 Fernzügen) 95 Vorortzüge kommen, die sich ziemlich gleichmäßig auf die drei Bahnen verteilen. Die Leistungen der Anhalter und der Schlesischen Bahn sind angesichts des großen Fernverkehrs auf beiden Bahnen sehr beachtenswert.

Sehen wir von der Potsdamer Hauptbahn ab, so erstreckt sich die Zone des intensiven Vorortverkehrs bei den verschiedenen Linien nur auf eine Entfernung von ungefähr 1—2 Meilen (7—17 km) von der Berliner Kopfstation aus. Auf die zweite Verkehrszone, deren Endpunkt auf den meisten Linien 3—4 Meilen von Berlin entfernt ist, entfällt nicht mehr die Hälfte aller Züge, während noch nicht ein Sechstel in die dritte Zone (etwa 4—6 Meilen) gelangt. Der regelmäßige eigentliche Vorortverkehr dürfte sich im Allgemeinen nicht über mehr als 4 Meilen von der Hauptstadt erstrecken; Orte wie Fürstenwalde, Nauen, Werder u. a. können nur verschwindend wenige tägliche Berliner Fahrgäste haben.

Ganz abweichend vom Wochentagverkehr ist der Sonntagverkehr gestaltet. Während jener das Maximum der Züge in den Morgenstunden und in den späteren Nachmittagstunden hat, kommen Sonntags vor allem eine große Anzahl Frühzüge in Wegfall. Dafür werden auf allen Strecken für die ersten Nachmittag- und späteren Abendstunden zahlreiche Bedarfszüge in Bereitschaft gehalten und je nach der Stärke des Verkehrs auch wirklich abgelassen. Da der Ausflugverkehr an den einzelnen Sonn- und Feiertagen unter dem Einfluß des Wetters und anderer Umstände sehr verschieden ist, so schwankt die Zahl der thatsächlich verkehrenden Sonntagzüge ganz bedeutend. Am 2. Pfingstfeiertage 1895 kamen z. B. im Stadt- und Vorortverkehr zu 1021 regelmäßigen noch 917 Bedarfszüge, von denen 534 auf die Betriebsgruppe der Stadt und Ringbahn entfielen; auf der Strecke Görlitzer Bahnhof-Königswusterhausen traten zu 38 regelmäßigen noch 90 Bedarfszüge, auf der Wannseebahn zu 120 noch 86. Am 1. Osterfeiertag desselben Jahres wurden dagegen die 999 fahrplanmäßigen Züge nur um 297 Bedarfszüge vermehrt. Im Winter oder bei schlechtem Wetter, wo die Bedarfszüge gänzlich oder zum großen Teile ausfallen, hat der Sonntagverkehr bedeutend weniger Züge als der Wochentagverkehr. Der Sommerfahrplan von 1895 hatte z. B. an Wochentagen 1165, an Sonntagen nur 986 regelmäßige Züge im ganzen Stadt- und Vorortverkehr. Besonders stark verringert werden an Sonntagen die fahrplanmäßigen Züge auf der Wannseebahn, wo sie, statt wie Wochentags alle 10, nur alle 20 Minuten verkehren.

Der am 1. Oktober 1891 eingeführte neue Vororttarif ist eine Kombination von Zonentarif und Entfernungtarif. Bisher hatte auch im Lokalverkehr der allgemeine preußische Tarif gegolten. Doch waren auf verschiedenen Strecken für Arbeiter besondere, sehr billige Tages- und Wochenkarten und für das übrige Publikum im regelmäßigen Verkehr Zeitkarten und im Ausflugverkehr Tagesrückfahrtkarten zu ermäßigten Preisen zur Ausgabe gelangt.

Wegen der großen Differenzen in den Entfernungen der einzelnen Vorortstationen von einander mußte bei der Aufstellung des neuen Tarifs von der Anwendung des Prinzips, das dem seit 1890 auf der Stadt- und Ringbahn geltenden Fünfstationentarif zu Grunde liegt, Abstand genommen werden. Der neue Tarif hatte zwei sich widersprechende Aufgaben zu erfüllen. Er mußte einerseits, da die IV. Klasse wegfiel, die Sätze der III. Klasse mindestens auf den bisherigen Preis der IV. Klasse erniedrigen, wenn die Tarifreform den ärmeren Klassen einen Vorteil bringen sollte. Er sollte andererseits aber auch so gestaltet werden, daß ein massenhafter Uebergang von Fernreisenden auf die Vorortzüge bei Antritt oder Abschluß ihrer Reise vermieden wurde, da die zeitliche Trennung des Fernverkehrs vom Vorortverkehr und die größere Schnelligkeit der Fernzüge der Bahnverwaltung zur Verhinderung eines solchen Uebergangs nicht hinreichend erschienen. Man entschloß sich deshalb, die schon in der Zugfrequenz begünstigten näheren Vororte auch tarifarisch zu bevorzugen. Zu diesem Zwecke führte man unter Ausschluß aller Sonder- und Rückfahrkarten, aber unter Beibehaltung der üblichen Ermäßigungen für Kinder, für die Entfernungen bis zu 20 km von der Berliner Anfangsstation einen Zonentarif ein, dessen Sätze sich für die einzelnen Zonen folgendermaßen stellen:

	II. Klasse	III. Klasse
bis zu 7 ½ km	15 Pf.	10 Pf.
" " 15 "	30 "	20 "
" " 20 "	45 "	30 "

Jedes weitere Kilometer dagegen kostet in der III. Klasse und in der II. 4,5 Pf. (unter Abrundung auf 5 Pf.)

Auf Entfernungen bis zu 20 km ist der Vororttarif für die III. Klasse bedeutend billiger als der allgemeine Tarifsatz für die IV. Klasse (bekanntlich 2 Pf. für 1 km), darüber hinaus aber um 50 Proz. teurer. Für den Verkehr entfernterer Orte unter einander fällt das natürlich ins Gewicht; im Verkehr mit Berlin ist jedoch überall, infolge der billigen Anfangssätze, die III. Klasse im Vorortverkehr billiger oder wenigstens nicht teurer als die IV. Klasse im Fernverkehr, mit Ausnahme der Fahrt von Fürsten-

walde bis zum Schlesischen Bahnhof, die im Vorortzug III. Klasse (Fahrzeit 85 Minuten) 1,15 M., im Fernzug IV. Klasse (Fahrzeit 51 Minuten) dagegen nur 1 M. kostet.

Auch für die III. und II. Klasse ist nur innerhalb der drei Zonen eine bedeutende Verbilligung eingetreten, die II. Klasse kostet hier jetzt ungefähr so viel wie früher die IV. Klasse. Für die Entfernungen von mehr als 20 km aber entsprechen die doppelten Sätze des Vororttarifs genau den Preisen der Rückfahrkarten nach dem allgemeinen Tarif. Wegen der niedrigen Zonensätze ist deshalb natürlich in der II. und III. Klasse der Vorortverkehr mit Berlin ausnahmslos billiger als der Fernverkehr. Selbst auf der 47 km langen Strecke bis Fürstenwalde stellt sich die doppelte Fahrt III. Klasse mit 2,30 M. (II. Klasse 3,50) billiger als die Rückfahrkarte III. Klasse im Fernverkehr, die 2,90 M. (II. Klasse 4,30 M.) kostet, wofür sich allerdings bei Benutzung eines Schnellzuges die jedesmalige Fahrzeit auf 40—42 Minuten, also auf die Hälfte, verringert.

Außerdem gelangen im Vorortverkehr wie im Stadtverkehr Monatskarten II. und III. Klasse und die Arbeiterwochenkarten (natürlich nur III. Klasse) zur Ausgabe, die sich in ihren Sätzen im Allgemeinen nach der Entfernung abstufen; einen Zonentarif giebt es für Monatskarten überhaupt nicht, dagegen bis zu einem Grade für Arbeiterwochenkarten.

Zu einer Monatskarte werden für die anderen Familienmitglieder Nebenkarten zum halben Preise ausgegeben, um denjenigen Familien, bei denen mehrere Angehörigen zu Zwecken des Erwerbs oder des Unterrichts täglich in Berlin sein müssen, das Wohnen im Vorort zu erleichtern. Der Mindestpreis einer Monatskarte II. Klasse beträgt 3,50 M., III. Klasse 2,50 M. Nach den entferntesten Stationen (Fürstenwalde, Nauen, Werder) kostet die Monatskarte etwa 30 M. (II. Klasse) und 20 M. (III. Klasse).

Die Arbeiterwochenkarten sind im Allgemeinen noch billiger als die Monatskarten und werden nur an Personen ausgegeben, die im Besitz einer Alters- und Invaliditätskarte sind. Ihr Tarif ist nach keinem erkennbaren, einheitlichen System geregelt, sondern vielfach willkürlich aufgestellt. Der Mindestpreis beträgt 20 Pf. und der Höchstpreis auf den meisten Linien, von etwa 15—16 km an 2 M., ohne Rücksicht auf die Entfernung im Einzelnen; die längsten Strecken, auf denen Wochenkarten für 2 M. ausgegeben werden, sind Berlin-Oranienburg (27 km) und Schlesischer Bahnhof-Künigswusterhausen (30 km). Dagegen kostet die Arbeiterwochenkarte nach Wannsee (19 km) 2,30 M., nach Potsdam (27 km) 3,10 M., nach Strausberg (29 km) 3,20 M. und nach Werder (36 km) 3,60 M. Nach Nauen, Zossen und Fürstenwalde werden überhaupt keine Arbeiterwochenkarten ausgegeben, weil sich jedenfalls kein

Bedürfnis danach geltend gemacht hat. Relativ teuer sind die Karten im Verkehr der einzelnen Vorortstationen unter einander, namentlich der entfernteren. Die Arbeiterwochenkarten sind nur an den Wochentagen giltig, während die Monatskarten auch an Sonntagen gelten. Früher war der ersteren Giltigkeit auch innerhalb des Tages beschränkt, da sie zwischen 8 Uhr Morgens und 4 Uhr Nachmittags nicht benutzt werden durften, eine Bestimmung, die jetzt beseitigt ist.

Die Fahrpreisermäßigung der Zeitkarten gegenüber den einfachen Fahrkarten ist innerhalb der ersten 20 km relativ geringer als auf den entfernteren Strecken, da die Einheitsätze der Zeitkarten nur wenig niedriger als die Einheitsätze des Zonentarifs, dagegen erheblich geringer die Sätze des Vororttarifs für weitere Strecken sind. Auch die Differenz zwischen Arbeiterwochenkarten und Monatskarten wird mit zunehmender Entfernung immer größer, während auf kürzeren Strecken 2 oder 3 Arbeiterwochenkarten vielfach teurer sind als eine Monatskarte mit 1 oder 2 Nebenkarten. Durch die Ermäßigung der Zeitkarten auf weitere Strecken wird erreicht, daß die relative Erhöhung des einfachen Fahrpreises nach entfernten Vororten hauptsächlich den Ausflugverkehr oder sonstige gelegentliche Fahrten belastet, den regelmäßigen Verkehr aber weniger berührt.

Die folgende kleine Aufstellung zeigt an einem konkreten Beispiel das verschiedene Maß der durch die Zeitkarten geschaffenen Verbilligung. Die Kosten einer zweimaligen Fahrt III. Klasse (die II. Klasse ist um 50 Proz. teurer) an jedem Wochentage stellen sich nämlich im Monat (bei Annahme von 26 Wochentagen) für jede Person im Verkehr zwischen dem Stettiner Bahnhof und:

	ohne Lösung einer Zeitkarte	bei Lösung einer Monatskarte ohne	mit 1 Nebenkarten	mit 2 Nebenkarten	bei Lösung einer Arbeiterwochenkarte
	M.	M.	M.	M.	M.
Pankow (4,9 km)	5,20	3,40	2,55	2,27	2,60
Hermsdorf (11 km)	10,40	7,30	5,50	4,90	6,50
Oranienburg (27,5 km)	28,60	15,20	11,40	10,13	8,67

Eine Arbeiterfamilie, in der mehrere Personen täglich nach Berlin fahren müssen, thut also in den näheren Vororten besser, eine Monatskarte mit 1 oder 2 Nebenkarten zu lösen, statt sich der Arbeiterwochenkarte zu bedienen, zumal die Monatskarte auch an Sonntagen giltig ist.

Das Monatskartensystem ist seit dem 1. April 1895 allgemein auf die preußischen Staatsbahnen übertragen worden; infolgedessen können die Inhaber von Monatskarten von den Endstationen des Vorortverkehrs aus auch die die Zwischenstationen ohne Aufenthalt passirenden Fernzüge (außer den Schnellzügen) benutzen.

Neben den Arbeiterwochenkarten bestehen, wie allgemein auf den preußischen Staatsbahnen, auch nach einer Reihe von Vororten noch Arbeiterrückfahrkarten, giltig zur Fahrt und Rückfahrt am Tage vor und nach einem Sonn- und Feiertag. Sie sind für Arbeiter bestimmt, die nicht täglich nach Hause fahren, sondern nur die Sonn- und Festtage bei ihrer Familie verbringen können, und werden nach den Stationen verausgabt, bei denen sich ein Bedürfnis herausgestellt hat.

* * *

Der einheitlichen Umgestaltung des Vorortverkehrs folgte 1895 die Reorganisation der Verwaltung. Die Berliner Eisenbahnen hatten bisher einer einheitlichen Leitung entbehrt, da auch nach der Verstaatlichung der Privatbahnen nicht weniger als 6 Direktionen und 11 Eisenbahnbetriebsämter an ihrer Verwaltung beteiligt waren. Alle baulichen Aenderungen, alle Reformen wurden dadurch natürlich aufs äußerste erschwert, der Gang der Verwaltung sehr verlangsamt. Die Neuordnung der preußischen Eisenbahnverwaltung machte mit dem 1. April 1895 diesem Zustande ein Ende. Der ganze Stadt- und Vorortverkehr (mit Ausnahme der Militärbahn) und die Anfangsstrecken der Fernbahnen wurden unter die einheitliche Leitung der Königlichen Eisenbahn-Direktion Berlin gestellt.

Der Vororttarif hat wesentliche Aenderungen seit 1891 nicht erfahren, und es ist auch nicht bekannt, daß eine Umgestaltung geplant wäre. Dagegen ist die Bahnverwaltung bemüht, das Bahnnetz dem steigenden Verkehr entsprechend auszubauen. Bedeutende Veränderungen sind teils schon in der Ausführung begriffen, teils projektirt.

Die Herstellung besonderer Vorortgleise hat sich auf verschiedenen stark belasteten Strecken, die an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angekommen sind, endlich als unvermeidlich herausgestellt. Nach dem Muster der Wannseebahn werden jetzt auf der Anhalter Bahn (bis Groß-Lichterfelde) und auf der Schlesischen Bahn (bis Erkner) besondere Vorortgleise gelegt, die auf der Anhalter Bahn auch bald fertiggestellt sein werden. Ebenso soll die Stettiner Bahn bis Blankenburg und die Nordbahn bis Schönholz viergleisig ausgebaut werden, die eingleisige Kremmener Bahn

soll auf der Strecke von Schönholz bis Tegel ein zweites Gleis erhalten. Auch der Ausbau der Görlitzer Bahn (bis Grünau) und der Anschlußstrecke von Johannisthal bis Rixdorf ist beabsichtigt. Weiterhin werden jetzt auch die zwischen Rixdorf und Schöneberg noch fehlenden Gütergleise der Ringbahn gelegt, sodaß binnen kurzem auch der Ring der Güterbahn geschlossen sein wird. Endlich stehen bedeutende Veränderungen im Gebiet der Ostbahn in Aussicht. Der Stadtbahnverkehr soll seinen Anfangspunkt — statt wie bisher auf dem Schlesischen Bahnhof — in Lichtenberg-Friedrichsfelde erhalten und die dorthin führenden jetzigen Ostbahngleise für ihn reservirt werden; dagegen soll für die Ostbahn ein neues Gleispaar gebaut werden, das hinter Rummelsburg von der Schlesischen Bahn sich abzweigen und östlich von Lichtenberg-Friedrichsfelde wieder in die Stammbahn münden wird. Für alle diese baulichen Aenderungen sind zum Teil schon in den Vorjahren die ersten Raten bewilligt, teils im neuen Etat (für 1899/1900) gefordert. Immerhin werden aber noch mindestens 2—3 Jahre vergehen, ehe alle diese Unternehmungen vollständig durchgeführt sind.

Die Eisenbahnverwaltung hat niemals ihre Aufgabe darin gesehen, ihrerseits aktiv vorzugehen und durch Schaffung neuer Verkehrsgelegenheiten, neuer Haltestellen die Besiedelungsfähigkeit zu beeinflussen und zu leiten. Dagegen wird man ihr nicht die Anerkennung versagen können, daß sie sich nach Kräften bemüht, den an sie herantretenden Bedürfnissen zu entsprechen.

3. Statistik des Vorortverkehrs.

Der billige Vororttarif und der Ausbau der Vorortbahnen haben seit 1871 eine bedeutende Steigerung des Verkehrs veranlaßt, die uns in der Statistik deutlich entgegentritt. Dabei ist aber generell zu beachten, daß alle Zahlen über die Stärke des Verkehrs in hohem Grade den Charakter von Minimalzahlen tragen, da die Eisenbahnstatistik auf eine Monatskarte regelmäßig nur 60 Fahrten rechnet, während thatsächlich sehr viele Abonnenten im Stadt- und Vorortverkehr täglich viermal, sechsmal und manchmal auch noch öfter die Bahn benutzen, sei es, um in der Mittagspause zu Hause zu essen, Abends Vergnügungen zu besuchen oder aus anderen Gründen.

Die Entwicklung des Gesamtverkehrs hat sich nach der Eisenbahnstatistik folgendermaßen gestaltet:

Vor Einführung des Tarifs: 1. Okt.—30. Sept.	Gesamtzahl der Fahrten	Einnahme	Durchschnitt für eine Fahrt
1890/91	23 380 985	6 463 275	27,7 Pf.
Nach Einführung des Tarifs			
1891/92	30 718 147	6 886 822	22,1 "
1892/93	34 575 187	7 475 896	21,6 "
1893/94	37 971 511	8 097 829	21,3 "
1894/95	41 048 738	8 365 692	20,4 "
1895/96	44 750 779	8 747 883	19,5 "
1896/97	48 707 251	9 390 981	19,2 "
1897/98	54 530 492	10 296 359	18,8 "

Die Zahl der Fahrten ist in dem 8jährigen Zeitraum um 133,2 Proz. gestiegen, während sich die Einnahmen um 59,3 Proz. erhöht haben. Die Einführung des neuen Tarifs hatte sofort eine Verringerung der durchschnittlichen Fahrtkosten von 27,7 auf 22,2 Pf., also um 19 Proz. zur Folge, wobei außerdem zu beachten bleibt, daß durch den Wegfall der IV. Klasse die Behaglichkeit der Fahrt bedeutend erhöht worden ist. Außerdem haben die Fahrten auf Zeitkarten und auf kurze Entfernungen, wie das beständige weitere Sinken der durchschnittlichen Fahrtkosten zeigt, ununterbrochen zugenommen.

Vergleicht man hiermit die Statistik des Stadt- und Ringbahnverkehrs, so findet man fast genau dieselbe relative Zunahme der zurückgelegten Fahrten. 1890 wurden auf der Stadtbahn 27,66 Millionen und auf der Ringbahn 10,50 Millionen, 1897 dagegen 56,55 und 31,20 Millionen Fahrten ausgeführt. Die Gesamtzahl der Fahrten ist demnach von 38,16 auf 87,75 Millionen, also um 130 Proz. gestiegen, während die Einnahmen von 4,3 auf 7,3 Millionen M., also um 70 Proz. angewachsen sind. Die durchschnittliche Tagesleistung stellt sich im Stadt- und Ringbahnverkehr auf etwa 250 000, im Vorortverkehr auf 150 000 Fahrten. Der gesamte Stadt- und Vorortverkehr beziffert sich gegenwärtig auf rund 150 Millionen Fahrten im Jahre. Rechnet man hierzu noch die mehr als 250 Millionen Fahrten der Pferdebahnen, Omnibusse, Dampfbahnen, Droschken ꝛc., so kommt man für Berlin und seine Vororte auf einen Gesamtjahresverkehr von mehr als 400 Millionen Fahrten mittels öffentlicher Beförderungsmittel.

Die Verteilung der Fahrten auf die verschiedenen Zonen des Vorortverkehrs (bis zu 7,5 km, 15 km, 20 km und darüber) zeigt die folgende, leider nur bis 1893/94 reichende Zusammenstellung, aus der das Ueberwiegen und die relativ größere Steigerung des Nahverkehrs erhellt:

	Zahl der Fahrten 1890/91 i. Mill.	1893/94 i. Mill.	In Prozent 1890/91	1893/94
I. Zone:	7,92	15,66	33,0	41,3
II. „	7,01	12,06	31,7	31,8
III. „	3,95	3,70	16,4	9,7
IV. „	4,55	6,55	18,9	17,2

Der Verkehr hat in der I. Zone um 88 Proz., in der II. um 58 Proz., in beiden zusammen um 78 Proz. zugenommen; in der III. Zone ist eine Abnahme um 6 Proz., in der IV. eine Zunahme um 44 Proz., in beiden zusammen eine Zunahme um 21 Proz. eingetreten. Auf die innerhalb einer Entfernung von 15 km von den Berliner Endstationen belegenen Vororte entfielen 1890/91 nur 64,7 Proz., 1893/94 dagegen 73,1 Proz. aller ausgeführten Fahrten. Gegenwärtig dürfte dieser Nahverkehr jedenfalls mehr als $^3/_4$ des Gesamtverkehrs umfassen.

Auch die Entwicklung des Verkehrs in den verschiedenen Richtungen hat sich verschieden gestaltet. Die Statistik erlaubt aber nicht, die einzelnen Linien zu sondern, sondern zwingt zur Zusammenfassung mehrerer Strecken, da die Fahrkarten zur Erleichterung des Abfertigungsdienstes nicht für eine Strecke, sondern meist zur wahlweisen Benutzung für die 2—3 Linien derselben Himmelsrichtung ausgegeben werden. Der ost-westliche und west-östliche Durchgangsverkehr (Fürstenwalde-Werder 2c.) hat so geringe Bedeutung, daß er hier nicht besonders registrirt zu werden braucht.

Vorortverkehr im:	Zurückgelegte Fahrten in Millionen 1890/91	1897/98	Prozentuale Zunahme:
I. Westen u. Südwesten:			
Potsdamer, Wannsee- u. Wetzlarer Bahn	8,73	21,65	148 Proz.
II. Osten u. Südosten:			
Schlesische, Görlitzer u. Ostbahn	7,26	19,04	162 „
III. Norden:			
Stettiner, Kremmener u. Nordbahn	2,25	6,23	177 „
IV. Süden:			
Anhalter u. Dresdener Bahn	1.94	3,51	70 „
V. Nordwesten:			
Hamburger u. Stadtbahn	3,13	3,93	25 „

Die Zunahme ist relativ am stärksten auf den nördlichen Vorortbahnen gewesen; dagegen ist auf den Bahnen nach Spandau und Nauen nur eine sehr geringe Verkehrssteigerung eingetreten.

Eine Gegenüberstellung der Prozentzahlen der auf den einzelnen

Strecken ausgeführten Fahrten und der Wochentagzüge (Tabelle II, S. 169) giebt folgendes Bild:

Vorortverkehr im:	Ausgeführte Fahrten	Wochentagszüge
I. Westen und Südwesten	39,8 Proz.	34,0 Proz.
II. Osten und Südosten	35,0 „	35,8 „
III. Norden	11,5 „	14,3 „
IV. Süden	6,5 „	8,7 „
V. Nordwesten	7,2 „	7,2 „

In der Wochentagzugfolge wie im Gesamtverkehr treten also die Bahnen des Südwestens wie die des Ostens und Südostens am stärksten hervor: der ostwestliche Zug der ganzen Berliner Entwicklung prägt sich auch in diesen Zahlen scharf aus. Alle übrigen Bahnen stehen weit zurück; der Nordwesten hat eine geringere Wochentagzugfolge, aber einen stärkeren Gesamtverkehr als der Süden aufzuweisen.

Von besonderem Interesse ist es, den Vorortverkehr in seine verschiedenen Elemente aufzulösen und namentlich den Umfang des regelmäßigen täglichen Verkehrs zu ermitteln, der sich naturgemäß fast ausschließlich auf Monatskarten und Arbeiterwochenkarten vollzieht. Leider liegen über die Ausgabe dieser Karten nur für 1894/95 und 1895/96 genaue Zahlen vor, während die Angaben für die übrigen Jahre weniger eingehend sind.

Im ganzen Vorortverkehr wurden 1894/95 an Monatskarten ausgegeben:

Stammkarten		Nebenkarten		Zusammen
II.	III.	II.	III.	
32 704	61 842	17 751	25 574	137 871

Durchschnittszahl der täglichen Fahrgäste also, da jeder Monatskarteninhaber jährlich 12 Karten zu lösen hat:

2 725	5 153	1 479	2 131	11 489

Wie aus der Zahl der Stammkarten hervorgeht, waren es etwa 8000 Familien oder einzeln lebende Personen, denen durch die Monatskarten das Wohnen in den Vororten erleichtert wurde.

An Arbeiterwochenkarten wurden 1895/96 insgesamt 476 718 Stück ausgegeben; im Jahresdurchschnitt hatten also 9150 Arbeiter von dieser Einrichtung Gebrauch gemacht. Außerdem wurden im selben Jahre noch 29 444 Arbeiterrückfahrkarten verkauft, wodurch noch etwa 550 weiteren Arbeitern (im Jahresdurchschnitt) wenigstens der sonntägliche Besuch ihres Heims erleichtert wurde. — Von dem gesamten Vorortverkehr (41 Millionen Fahrten) entfielen 1894/95 rund 14 Millionen Fahrten, also 35 Proz., auf die Inhaber von Monats- und Arbeiterwochenkarten.

Die gegenwärtige Stärke dieses regelmäßigen täglichen Verkehrs wie sein Anwachsen läßt sich nur annähernd feststellen.

Die Einnahmen für Monatskarten beliefen sich 1890/91 auf 509 523 M.; nach der Tarifreform fielen sie zunächst auf 415 375 M. (1891/92) und 400 106 M. (1892/93). Dann aber stiegen sie in schnellem Tempo binnen 5 Jahren um mehr als 150 Proz. Sie betrugen:

1893/94	: 638 809	M.
1894/95	: 768 598	"
1895/96	: 867 537	"
1896/97	: 956 456	"
1897/98	: 1 037 435	"

Da die Einnahmen aus Monatskarten 1897/98 etwa um 33 Proz. höher sind als 1894/95, was zugleich der Gesamtsteigerung des Verkehrs entspricht, so werden wir die durchschnittliche Zahl der täglichen Fahrgäste auf Monatskarten für das abgelaufene Jahr auf etwa 15—16 000 und die Zahl der beteiligten Familien auf etwa 11 000 ansetzen dürfen. Nehmen wir die gleiche prozentuale Steigerung für die Arbeiterwochenkarten an, so kommen wir auf 12—13 000 täglich fahrende Arbeiter, die auch eine nur unwesentlich geringere Zahl von Familien repräsentiren dürften, da sich Familien mit mehreren in Berlin thätigen Mitgliedern in den näheren Vororten vorteilhafter der Monatskarten mit Nebenkarten statt der Wochenkarten bedienen.

Bei diesen Zahlen ist aber zu beachten, daß nicht alle Zeitkarteninhaber in den Vororten wohnen und in Berlin ihre Beschäftigungsstelle haben, sondern daß es teilweise auch umgekehrt ist. Bei den Inhabern von Monatskarten ist das freilich nur in geringem Maße der Fall, von Arbeitern mit Wochenkarten wohnen dagegen viele in Berlin, arbeiten aber in den Fabriken von Spandau, Köpenick ꝛc. oder sind als Bauhandwerker in verschiedenen Orten der Umgegend thätig; gewisse Anhaltspunkte ermöglichen es, ihre Zahl im Jahresdurchschnitt auf etwa 3000 zu veranschlagen.

Im Maximum würden also gegenwärtig auf Vorortbahnen etwa 25 000 Vorortbewohner (und etwa 20 000 Familien) täglich auf Zeitkarten die Stadt besuchen.

Vergleicht man diese Zahlen mit denen des Stadt- und Ringbahnverkehrs, so ergiebt sich in diesem ein weit stärkerer Verkehr auf Zeitkarten als im Vorortverkehr. Denn im Stadt- und Ringbahnverkehr wurden 1894/95 282 691 Monatskarten und 921 362 Arbeiterwochenkarten verausgabt, also von beiden ungefähr doppelt so viel wie im gleichen Jahre im Vorortverkehr; im Jahresdurchschnitt stellte sich demnach die Zahl der Abonnenten auf etwa 24 000, die der Arbeiter auf etwa 18 000. Im

Kalenderjahre 1897 gelangten 428745 Monatskarten zur Ausgabe, was etwa 36000 jährliche Abonnenten bedeutet. Die Zahl der Arbeiterwochenkarten ist weniger gestiegen; sie betrug 1897 rund 1200000 Stück, die im Jahresdurchschnitt von etwa 23000 Arbeitern benutzt wurden. Bei dem raschen Steigen der Frequenz haben im Jahre 1898 sicherlich schon bedeutend mehr als 60000 Personen regelmäßig auf Zeitkarten die Stadt- und Ringbahn benutzt, gegenüber noch nicht 20000 auf den Vorortbahnen. Von der Gesamtzahl der Fahrten im Stadtbahnverkehr (1897: 87,7 Millionen) entfallen 41 Millionen Fahrten (also 47 Proz.) auf den Verkehr auf Zeitkarten, während von den 54,5 Millionen Fahrten im Vorortverkehr nur etwa 20 Millionen (36 Proz.) auf Zeitkarten entfallen dürften. Da diese Zahlen aber Minimalzahlen sind, so dürfte thatsächlich im Stadtverkehr mehr als die Hälfte, im Vorortverkehr etwa $^2/_5$ des Gesamtverkehrs sich auf Zeitkarten vollziehen. Im Wochentagsverkehr, und namentlich im Winter, werden auf den Vorortbahnen annähernd die Hälfte, auf der Stadt- und Ringbahn fast $^2/_3$ aller Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitstätte zurückgelegt werden.

Von dem Zeitkartenverkehr der Stadt- und Ringbahn dürfte wenig mehr als $^1/_3$ auf den inneren Stadtverkehr entfallen, während etwa $^2/_3$ der regelmäßigen täglichen Fahrgäste in den näheren Vororten, in Charlottenburg, Halensee, Pankow, Weißensee, Lichtenberg, Rummelsburg, Rixdorf, Tempelhof, Schöneberg ꝛc. wohnen werden; außerdem kommt es natürlich auch hier häufig vor, daß die Fahrgäste in Berlin wohnen und nach den Vororten zur Arbeitstätte fahren.

Um ein vollständiges Bild von der Bedeutung der Berliner Eisenbahnen für den regelmäßigen Vorortverkehr zu erhalten, ist es notwendig, den eben erwähnten Stadt- und Ringbahnverkehr der näheren Vororte dem Vorortverkehr in engerem Sinne zuzurechnen. Unter Berücksichtigung aller erwähnten Momente erhalten wir (für 1897/98) — neben vermutlich ungefähr 6—8000 Personen, die in Berlin wohnen, aber außerhalb beschäftigt sind — etwa 60000 Personen, die von den Vororten zu Zwecken des Erwerbs oder Unterrichts täglich nach der Stadt fahren. Diese 60000 Personen dürften etwa 40—45000 verschiedenen Familien angehören und mit ihren Angehörigen eine Bevölkerung von 200—250000 Köpfen darstellen. Der weitere Polizeibezirk zählte 1895 435000 Einwohner und Oktober 1898 etwa 550000 Einwohner; die außerhalb des Polizeibezirks belegenen, vernünftigerweise als „Vororte“ zu bezeichnenden Ortschaften umfassen zusammen etwa 120000 Einwohner, sodaß also ungefähr $^1/_3$ der Vorortbewohner direkt oder indirekt am täglichen Eisenbahnverkehr mit der Hauptstadt beteiligt ist.

Es ist interessant zu sehen, wie sich in der Verkehrsstatistik die Klassenscheidung der Bevölkerung widerspiegelt.

Im gesamten Stadt- und Ringbahnverkehr entfielen von den 41 Millionen Fahrten des regelmäßigen täglichen Verkehrs 16 Proz. auf die Monatskarten II. Klasse, 51 Proz. auf die Monatskarten III. Klasse und 33 Proz. auf die Arbeiterwochenkarten. Bei Unterscheidung der Stadtbahn und der Ringbahn ergiebt sich dagegen folgendes Bild:

	Monatskarten		Arbeiterwochenkarten
	II. Kl.	III. Kl.	
Stadtbahn	22 Proz.	59 Proz.	19 Proz.
Ringbahn	8 „	35 „	57 „

Der Einfluß des reichen Charlottenburg auf die Zusammensetzung des Stadtbahnverkehrs tritt ebenso deutlich hervor, wie die Einwirkung der proletarischen Vororte im Norden und Südosten auf den Ringbahnverkehr.

Unter den etwa 20600 regelmäßigen Fahrgästen der Vorortbahnen im Jahre 1894/95 waren 4400 (also 22 Proz.) Abonnenten II. Klasse, während die Inhaber von Arbeiterwochenkarten 44 Proz. und die Abonnenten III. Klasse 34 Proz. ausmachten. Die Zusammensetzung des Verkehrs auf den einzelnen Linien läßt sich bei der Mangelhaftigkeit der vorhandenen Daten nur unvollkommen feststellen. Die Anzahl der ausgegebenen Arbeiterwochenkarten in den verschiedenen Verkehrsrichtungen ist nur für 1895/96 bekannt, während für 1897/98 nur die Beträge der Einnahmen aus dem Verkauf von Monatskarten (ohne Klassenunterscheidung) gegeben sind. Daraus lassen sich folgende Prozentualzahlen berechnen:

Vorortverkehr im	Monatskarten	Arbeiterwochenkarten
I. Westen und Südwesten	54,6 Proz.	25,2 Proz.
II. Osten und Südosten	22,1 „	48,8 „
III. Norden	8,5 „	9,6 „
IV. Süden	9,9 „	3,1 „
V. Nordwesten	4,9 „	13,3 „

Obwohl auch viele Arbeiter sich der Monatskarten bedienen, so werden diese doch überwiegend von den mittleren und oberen Klassen benutzt. Auf den nordwestlichen, nördlichen, östlichen und südöstlichen Bahnen ist demnach der Arbeiterverkehr vorherrschend, auf den Bahnen im wohlhabenden Westen, Südwesten und Süden dominiren die besitzenden Klassen.

Von den 54,5 Millionen Fahrten im Vorortverkehr im engeren Sinne 1897/98 kamen, wie wir sahen, etwa 20 Millionen auf den regelmäßigen täglichen Verkehr. Nicht viel geringer dürfte der Verkehr sein, den diejenigen Vorortbahnen mit Berlin unterhalten, deren Beziehungen zur Stadt

nur häufigere, jedoch nicht tägliche Fahrten bedingen. Hierher gehören neben der für die Vororte besonders wichtigen Klasse der Rentiers und Pensionäre vornehmlich diejenigen, die ihrem Berufe auch in den Vororten nachgehen können; hierher gehören ferner die Hausfrauen, die nichterwerbthätigen Kinder, das Dienstpersonal ꝛc. Alle diese Personen, die nur aus besonderer Veranlassung (Theaterbesuch, Einkäufe, gesellschaftlicher Verkehr, Unterrichtsstunden u. dgl. m.) nach der Stadt fahren, bedienen sich der einfachen Fahrkarten, da Zeitkarten nur bei täglicher Benutzung billiger sind.

Weiterhin ist im Vorortverkehr eine bedeutende Quote für den Verkehr der Landbewohner und der Bewohner der benachbarten Städte enthalten, die sich nicht als eigentliche Vororte betrachten lassen. Der Bauer, der in Berlin Vieh oder Getreide verkauft, zur Gerichtsverhandlung oder aus sonstiger Veranlassung herkommt, bedient sich der billigen Vorortzüge ebenso wie etwa der Spandauer oder Fürstenwalder Kaufmann, der in Geschäften oder zum Vergnügen Berlin besucht.

Eine sehr große Rolle spielt endlich der Ausflugverkehr, auf den mindestens 10—15 Millionen Fahrten entfallen dürften. Wenn auch in der Hauptsache auf die Sommermonate beschränkt, so fällt er doch wegen der kolossalen Massen, die es namentlich an schönen Sonntagen zu bewegen gilt, numerisch sehr ins Gewicht. Wurden doch schon am zweiten Pfingstfeiertage 1895 im Stadt- und Vorortverkehr rund eine Million Fahrkarten verkauft, zu denen dann noch teilweise die Abonnenten traten, sodaß die Gesamtzahl der Fahrten an diesem Tage 1 100 000 ziemlich erreicht haben dürfte, während selbst 1897/98 die tägliche Durchschnittsleistung 400 000 Fahrten nicht überstieg. Da sich der Ausflugverkehr hauptsächlich auf die ersten Nachmittag- und Abendstunden zusammendrängt, so ist er selten ohne eine ungeheure Ueberfüllung der Wagenabteile und ohne bedeutende Verspätungen gegenüber der fahrplanmäßigen Zeit zu bewältigen; Uebelstände, die der Berliner aber mit Geduld und gutem Humor erträgt, da er sich allmählich daran gewöhnt hat, 20—22 Personen (statt der üblichen 8—10) als normale Füllung eines Eisenbahncoupés zu betrachten.

Mit elementarer Gewalt drängen die Massen der Großstadt aus den kahlen Steinmauern und düsteren Häusern hinaus ins Freie, um auf karge Stunden einmal den vollen Anblick der blauen Himmelskugel zu erhaschen, einmal die Sonne untergehen zu sehen und Aecker, Wiesen, Wälder und Flüsse zu betrachten. Hunderttausende wandern zu Fuß in die Umgegend, andere Hunderttausende befördern die Eisenbahnen, die Straßenbahnen, die Dampfschiffe und andere Fahrzeuge hinaus. Hier ziehen Kleinbürgerfamilien dahin, Scharen von Kindern an der Hand, auf dem Arm oder

im Stoßwagen mit sich führend; dort wandert der Arbeiter mit seinem Bräutchen, der Student, der junge Kaufmann mit seinem „Verhältnis“ am Arm, bald von jungen Mädchen, bald von jungen Männern neidisch betrachtet, die auch alle gern bereit zu flüchtigen oder dauernden Verbindungen wären. Radfahrer beiderlei Geschlechts jagen klingelnd im Chausseestaub vorüber, während auf der Spree zahlreiche Ruderboote dahingleiten. Rüstige Wanderer machen meilenweite Partieen durch die ausgedehnten Wälder; die große Masse der Ausflügler setzt sich aber bald im Restaurationsgarten fest, angelockt von der bekannten Inschrift: „Hier können Familien Kaffee kochen“, um nach alter billiger Berliner Sitte bedeutende Quantitäten des selbst bereiteten Getränkes zu vertilgen. Während das junge Volk sich im Tanzsaal dreht, sich im nahen Walde in lustigen Spielen tummelt oder Karussell, Rutschbahn und Schaukel in Bewegung setzt, sitzen die Alten plaudernd, strickend und skatspielend am Tisch, meist nur mäßig Bier trinkend und schließlich das ebenfalls selbst mitgebrachte Abendbrot verzehrend.

An jedem schönen Sonntage stößt die Großstadt ungeheure Bevölkerungsmassen von sich, die sich über das ganze riesige Gebiet des Vorortverkehrs und, von den billigen Sonderzügen und Sonntagskarten der Fernbahnen verlockt, noch über dessen Grenzen hinaus verbreiten. Die Obstplantagen von Werder im Westen, die Hügel der märkischen Schweiz bei Buckow und Freienwalde im Osten, die malerische Ruine des Klosters Chorin im Norden, der Spreewald im Süden sind im Allgemeinen die entferntesten Punkte, bis zu denen der Ausflugverkehr an Sonntagen regelmäßig seine Wellen schlägt [1]). Am meisten werden aber naturgemäß neben den Gartenlokalen der näheren Umgegend die Wälder im Norden, der Grunewald und die Havelseen im Westen und das Spree- und Dahmegebiet im Osten und Südosten aufgesucht.

Der Ausflugverkehr hat seit 1890 ganz ungeheuer zugenommen; neben der Einführung des Vorortverkehrs und neben der in den letzten Jahren erfolgten allgemeinen Verbreitung des Fahrrades ist es vor allem die gesetzliche Sonntagsruhe gewesen, welche erfreulicher Weise die Landpartie am Sonntag in den Mittelpunkt aller Vergnügungen der unteren und mittleren Klassen der Berliner Bevölkerung gestellt hat.

---

1) Wer am Sonnabend-Abend abfährt, kann aber auch und zwar für 3 M. hin und zurück III. Klasse bis Stettin, für 6 M. bis Swinemünde gelangen und am Sonntag-Abend nach Berlin zurückkehren.

4. Die übrigen Verkehrsmittel.

Neben den Eisenbahnen haben noch die Pferdebahnen und die sonstigen Straßenbahnen eine beträchtliche Bedeutung für den Vorortverkehr; alle übrigen öffentlichen Verkehrsmittel, Omnibusse, Thorwagen, Droschken, Dampfschiffe etc., spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Die 1865 eröffnete erste Berliner Pferdebahn (Kupfergraben-Charlottenburg) war zugleich die erste Straßenbahn, die Berlin mit einem Vororte verband; sie verdrängte bald die bisherigen Thorwagen, die vom Brandenburger Thor aus einen unregelmäßigen Verkehr unterhalten hatten. Längere Zeit blieb sie vereinzelt; erst von 1873 an begann der rührige Ausbau des Berliner Pferdebahnnetzes, bei dem anfänglich dem Vorortverkehr besondere Förderung zugewendet wurde, während der innere Stadtverkehr sich zunächst geringerer Gunst erfreute. Schon bis 1876 waren (außer Charlottenburg) Tempelhof, Rixdorf und Pankow durch Pferdebahnlinien mit Berlin verbunden, zu denen dann bis zur Eröffnung der Stadtbahn noch weitere Linien nach Tegel, Dalldorf, Weißensee, Lichtenberg, Treptow und Schöneberg traten. Damit waren alle näheren Vororte, die in der Ringbahn nur eine recht unvollkommene Verbindung erhalten hatten, durch direkt ins Herz von Berlin führende Linien an die Hauptstadt angeschlossen.

In den 80er Jahren wurde hauptsächlich das Netz des Stadtverkehrs weiter ausgebaut. Im Vorortverkehr wurden nur vereinzelt die vorhandenen Bahnen über die bisherigen Endstationen hinaus verlängert, so über Pankow nach Niederschönhausen, über Rixdorf nach Britz, über Tempelhof nach Mariendorf und außerdem nach verschiedenen Orten (Rixdorf, Schöneberg ꝛc.) neue Linien angelegt. In den 90er Jahren endlich hat ein weiterer Ausbau des Schienennetzes, namentlich durch Anschluß von Wilmersdorf und Halensee, stattgefunden, wohin verschiedene Linien führen. Die Erweiterung der Vorortpferdebahnen ist vielfach auf Grund besonderer Verträge der Pferdebahn-Gesellschaft mit den interessirten Gemeinden oder einzelnen großen Terrainspekulanten erfolgt, welche die Baukosten ganz oder teilweise übernehmen und bisweilen auch noch einen jährlichen Zuschuß zu den Betriebskosten zahlen mußten.

Die Pferdebahn ist wegen ihrer relativen Langsamkeit nur für den Anschluß näherer Ortschaften wirklich brauchbar. Sie ist neben den Omnibussen das eigentliche Verkehrsmittel des inneren Stadtverkehrs. Alle Pferdebahnlinien nach den Vororten enden innerhalb eines Umkreises von etwa 10 km vom Mittelpunkte der Stadt, und sie führen außerdem jetzt infolge der Ausdehnung Berlins größtenteils durch vollständig be-

baute Straßen. Nur bei der Fahrt nach Tegel, Pankow, Weißensee und Mariendorf passirt man noch auf längere Strecken bestellte Felder und Wiesen; die Pferdebahn nach Tegel führt teilweise auch am Saume einer Kiefernhaide entlang.

Die bevorstehende und in Berlin selbst schon großenteils durchgeführte Umwandlung der Pferdebahnen in elektrische Bahnen wird in Verbindung mit der Einführung des Zehnpfennigtarifs in Zukunft die Verkehrsgelegenheit der näheren Vororte verschiedentlich verbessern. Die Steigerung der Fahrgeschwindigkeit wird sich jedoch bei Beibehaltung der bisherigen Niveaubahnen mit Rücksicht auf den Straßenverkehr in relativ engen Grenzen halten müssen. Eine durchgreifende Reform des ganzen Verkehrs, vor allem eine wesentlich größere Fahrgeschwindigkeit dürfte bei Uebergang zum Unterpflaster oder Hochbahnsystem zu erreichen oder wenigstens dauernd zu behaupten sein.

Um die Mitte der 80er Jahre trat im Straßenbahnverkehr der Dampf in Wettbewerb mit der Pferdekraft. Im Anschluß an die große Terrainspekulation der Kurfürstendamm-Gesellschaft wurde eine Dampfbahn gebaut, die vom Nollendorfplatz den Kurfürstendamm entlang nach dem Grunewald führt. Sie ging bald in den Besitz des Berliner Dampfstraßenbahn-Konsortiums (Darmstädter Bank und Hermann Bachstein) über, das 1887 und 1888 die Konzession zum Betriebe einiger weiterer Bahnen (nach Steglitz, nach Wilmersdorf und Schmargendorf) im Berliner Südwesten erhielt. Auch für diese Bahnen ist der elektrische Betrieb in Aussicht genommen und auf der Bahn nach Steglitz schon eingeführt.

Die ersten elektrischen Vorortbahnen wurden, abgesehen von der kleinen Versuchsbahn in Lichterfelde, erst 1895 und 1896 eröffnet; außer einer von Siemens und Halske gebauten Bahn von Pankow nach Gesundbrunnen wurde aus Anlaß der Berliner Gewerbe-Ausstellung von derselben Firma eine elektrische Bahn nach Treptow angelegt, mit der eine zweite elektrische Bahn der Berliner Straßenbahn-Gesellschaft in Wettbewerb trat.

Für die Zukunft ist außer der Umwandlung der bestehenden Pferdebahnen und Dampfbahnen die Errichtung zahlreicher neuer elektrischer Bahnen geplant. Charlottenburg soll durch Hochbahnen und Unterpflasterbahnen mit Berlin verbunden werden. Für die südwestlichen Vororte ist im Anschluß an die bisherigen Linien der Dampfbahn die Anlage eines vollständigen Systems elektrischer Bahnen projektirt. Die östlichen Vororte sollen durch eine bis Friedrichshagen führende elektrische Bahn eine weitere Verbindung mit Berlin erhalten. Auch der bisher hinsichtlich der Verkehrsgelegenheiten so stiefmütterlich behandelte Nordosten soll mit einer elektrischen Bahn nach Hohenschönhausen bedacht werden.

Neben den den direkten Verkehr der näheren Vororte mit Berlin ver-

mittelnden Linien existiren in den verschiedenen Vororten auch noch Straßenbahnen, die nicht auf Berliner Gebiet übertreten, sondern dem inneren Ortsverkehr oder dem Verkehr einzelner Vororte unter einander dienen und namentlich entferntere Ortsteile oder Ortschaften an die Lokomotivbahnen anschließen sollen. Auch hier finden wir noch alle drei Betriebssysteme neben einander. Von Groß-Lichterfelde (Anhalter Bahn) führt eine Dampfbahn nach Teltow und Stahnsdorf, während Groß-Lichterfelde im übrigen von drei elektrischen Linien durchschnitten ist, welche die beiden Bahnhöfe und Steglitz verbinden; auch von Steglitz nach Südende führt eine elektrische Bahn. Alle diese Bahnen befinden sich im Besitz der Firma Siemens und Halske, die auch die Anlage weiterer Linien plant. Ihre Fahrgeschwindigkeit ist bei dem geringen Straßenverkehr in Lichterfelde, und weil sie teilweise auf eigenen Bahnkörpern laufen, eine sehr erhebliche. Außerdem bestehen in einigen Vororten, z. B. in Köpenick und Friedrichshagen, Pferdebahnen zur Verbindung der entfernteren Straßen mit dem Bahnhof.

Was die übrigen Verkehrsmittel anlangt, so sind Droschken allerdings durch Polizeivorschrift zur Fahrt nach den näheren Vororten gezwungen, werden aber begreiflicherweise wegen ihrer Kostspieligkeit relativ selten benutzt. Im inneren Verkehr der einzelnen Vororte existiren keine Droschken, abgesehen von Potsdam und Spandau, die aber nicht als eigentliche Vororte gelten können. Die Thorwagen (Kremser) sind als öffentliches Fuhrwerk fast ganz verschwunden; nur an besonders verkehrsreichen Sonntagen tauchen sie hier und da auf, um dem Vergnügungsverkehr zu dienen. Im übrigen fahren sie nur auf private Bestellung und sind überhaupt stark im Rückgang begriffen; 1847 gab es 408, 1895 nur noch 227 solcher Wagen. Sie haben schon lange aufgehört, das typische Fahrzeug für Berliner Landpartien zu bilden, die sich jetzt immer mehr unter Benutzung moderner Verkehrsmittel vollziehen. Die Omnibusse haben neuerdings wieder einen stärkeren Aufschwung genommen, sind aber noch mehr als die Pferdebahnen lediglich ein Mittel des inneren Stadtverkehrs. Nur in die baulich mit Berlin eine Einheit bildenden Vororte (wie Schöneberg und Rixdorf) führen einige Omnibuslinien.

Wichtiger für den Außenverkehr als die genannten drei Beförderungsmittel sind die Dampfschiffe geworden, die dagegen im inneren Berliner Verkehr wegen der niedrigen Brücken gänzlich bedeutungslos geblieben sind. Die Anfänge des Personenverkehrs auf Dampfschiffen gehen bis in die 30er Jahre zurück, wo die Königliche Seehandlung auf der Spree und Havel eine regelmäßige Dampferverbindung errichtete, die sich sogar bis Hamburg erstreckte. Als im Jahre 1848 die Seehandlung ihre meisten

industriellen Unternehmungen aufgab, kamen auch diese Dampfschiffe unter den Hammer.

Gegenwärtig besteht auf der Oberspree und Dahme ein lebhafter Dampferverkehr, der von mehreren Gesellschaften betrieben wird und der sich bis zur Jannowitzbrücke in die Stadt hinein erstreckt. Außerdem finden von Moabit (Bahnhof Bellevue) regelmäßig Fahrten nach Potsdam statt. Ein lebhafter Verkehr existirt auf der Havel aber nur zwischen Potsdam und Wannsee, während die übrigen Strecken (nach Spandau, Tegel, Werder, Nedlitz rc.) geringere Bedeutung haben. Der ganze Dampferverkehr beschränkt sich auf einige Sommermonate und dürfte sich fast ausschließlich als Ausflugs- und Vergnügungsverkehr charakterisiren. Nur auf einigen Linien, die entferntere Ortschaften mit der nächsten Bahnstation verbinden, hat der regelmäßige Verkehr größere Bedeutung; hierher gehört unter anderem namentlich die Dampferlinie Erkner-Woltersdorf-Rüdersdorf, die sehr viel von Berlinern benutzt wird, die in Woltersdorf oder Rüdersdorf sich auf Sommerwohnung befinden und täglich oder wenigstens häufig nach Berlin fahren müssen. — Neben dem Dampfschiff hat neuerdings auch das Motorboot als öffentliches Beförderungsmittel im Ausflugs- und Vergnügungsverkehr Eingang gefunden. Ob Dampfschiffe und Motorboote bei der zunehmenden Industrialisirung der Uferlandschaften der Oberspree in Zukunft größere Bedeutung für den regelmäßigen Vorort- und Lokalverkehr gewinnen werden, muß dahingestellt bleiben.

Ueber den Umfang des Verkehrs auf Straßenbahnen, Dampfschiffen rc. lassen sich nur schwer brauchbare statistische Daten beibringen; jedenfalls steht er an Bedeutung weit hinter dem Eisenbahnverkehr zurück. Die Statistik des Pferdebahnverkehrs ist zwar nach einzelnen Linien spezialisirt, liefert aber doch keine zuverlässigen Resultate, da eine Aussonderung des bedeutenden inneren Stadtverkehrs auf den Vorortlinien nicht möglich ist. Immerhin lassen die veröffentlichten Daten vermuten, daß zwischen Berlin und seinen näheren Vororten im letzten Jahre 30—40 Millionen Fahrten, im Tagesdurchschnitt also etwa 100 000 Fahrten, mittelst der Pferdebahnen zurückgelegt worden sind, während auf den Vorortverkehr der Stadt- und Ringbahn täglich etwa 300 000 Fahrten entfallen dürften. Von den Dampfbahnen des Südwestens wurden etwa 5 Millionen, von den Dampfschiffen 1—2 Millionen Passagiere befördert, sodaß sich die gesamte Jahresleistung aller sonstigen Beförderungsmittel im Vorortverkehr auf 40 bis 50 Millionen Fahrten, die der Eisenbahnen allein auf etwa 110 Millionen Fahrten stellen dürfte, während im inneren Stadtverkehr die Eisenbahn nur etwa 40 Millionen, die übrigen öffentlichen Verkehrsmittel dagegen etwa 200 Millionen Fahrten ausgeführt haben werden.

Im Straßenbahnverkehr gehört sicherlich die Zukunft den elektrischen Bahnen, die aber zur Erzielung ausreichender Geschwindigkeit möglichst als Untergrundbahnen, Hochbahnen oder wenigstens auf besonderen Bahnkörpern errichtet werden müssen, wenn sie wirklich ein vollwertiges Beförderungsmittel werden und bleiben sollen.

Es ist im höchsten Maße erfreulich, zu sehen, welche bedeutende Fortschritte die Technik des Verkehrswesens im letzten Jahrzehnt gemacht, wie sehr sich das Bahnnetz der Berliner Umgegend mehr und mehr verdichtet hat. Denn von dem weiteren Ausbau der Eisenbahnen und der elektrischen Bahnen hängt die bauliche Zukunft der Berliner Vororte, hängt die Möglichkeit einer zukünftigen gesunden Entwicklung der Wohnungsverhältnisse, die Möglichkeit der Ersetzung der Mietkaserne durch weiträumige Bebauung ab. Die großstädtische Wohnungsfrage ist einmal eine Frage des Baupolizeirechts, zum anderen aber eine Frage des Verkehrs und der Verkehrsmittel.

Siebentes Kapitel.

Charlottenburg.

1. Allgemeine Entwickelung.

Die Darstellnng der Entwickelung der einzelnen Vororte beginnt füglich mit dem größten und wichtigsten Vorort, der Stadt Charlottenburg, deren unglaublich schneller Aufschwung nur in dem Anwachsen amerikanischer Städte ein Gegenstück findet.

Im Jahre 1695 begann die Kurfürstin Sophie Charlotte in der Nähe des uralten, aus wendischer Zeit stammenden Dorfes Lietzow nach Plänen von Schlüter ein Lustschloß zu erbauen, das 1699 eingeweiht wurde und den Namen Lietzenburg erhielt. Nach Erlangung der Königswürde ließ der König unter der Leitung Eosanders von Goethe bedeutende Erweiterungsbauten ausführen, vor deren Vollendung 1705 die Königin starb. Um ihr Andenken auch in Zukunft lebendig zu erhalten, gab Friedrich I. ihrem Lieblingsschloß den Namen „Charlottenburg" und faßte den Entschluß, eine Stadt gleichen Namens zu gründen, wofür die ersten Niederlassungen schon in der Nähe des Schlosses entstanden waren; das freilich niemals ausgefertigte Stadtprivilegium wurde schon 1705 entworfen und im selben Jahre auch ein Rat eingesetzt. Das Todesjahr der ersten preußischen Königin ist also das Geburtsjahr von Charlottenburg.

Der Stadtplan wurde von Eosander entworfen, die Hauptstraßen in stattlicher Breite angelegt, die ersten Baustellen 1706 verteilt; 1708 wurde die Landstraße nach Spandau vom rechten Spreeufer auf das linke verlegt, um Charlottenburg zu heben. Freier Baugrund, freies Bauholz und beträchtlicher Ackerbesitz, der jedem Grundstück zugeteilt wurde, lockte die Ansiedler herbei. Die Stadt war als Ackerbürgerstadt gedacht und mit zahlreichen besonderen Vorrechten ausgestattet; die freie Fischerei auf der Spree, die niedere Jagd, freie Hut, Trift, Weide und Mastung für Pferde, Rinder, Schafe und Schweine in der „negsten Heyde" sollte ihr nach dem Entwurf der Stadturkunde verliehen werden.

Die neuen Bürger sollten mehrere Freijahre genießen, in denen sie keinerlei Real- und Personallasten zu tragen hatten, und auf ewige Zeiten vom Grundzins befreit sein.

Trotz aller Förderung zählte Charlottenburg 1711 erst 66 Häuser mit 143 Bürgern und machte auch beim Tode des Königs noch den Eindruck einer künstlichen und unfertigen Gründung. Friedrich Wilhelm I. erweiterte verschiedentlich das Ackerland der neuen Gemeinde, vereinigte 1720 das Dorf Lietzow mit ihr und gab ihr 1721 die Stadtgerechtigkeit einer kurmärkischen Immediatstadt; 1722 zählt sie schon 1508 Einwohner. Auch sonst half der König, der sich häufig im Schlosse aufhielt, der Stadt nach Möglichkeit, da sie ihm in der Erinnerung an seine Mutter besonders teuer war. Charlottenburg blieb jedoch ein armer, kümmerlicher Ort, ohne Gewerbe, ohne Handel und Verkehr, mit dürftigem Ackerbau auf der steinigen Feldmark. Beim Tode Friedrich Wilhelms I. hatte es die Stadt erst auf 281 ziegelgedeckte Häuser mit 1680 Einwohnern und auch 1750 erst auf 1754 Einwohner gebracht.

Nach dem siebenjährigen Kriege begann für Charlottenburg eine neue Periode der Entwickelung; es fing an in steigendem Maße der Berliner Bevölkerung als Sommersitz zu dienen, es wurde Vorort von Berlin. Zahlreiche Villen entstanden, in denen wohlhabende Berliner ihre Sommermonate verbrachten oder ihren Lebensabend beschlossen; Ende des vorigen Jahrhunderts zählte Charlottenburg schon etwa 3000 Einwohner.

Auch in diesem Jahrhundert bewegte sich seine Entwickelung bis hart an die Schwelle der Gegenwart in den alten Bahnen. Als Lieblingsresidenz Friedrich Wilhelm III., auch von Friedrich Wilhelm IV. gern bewohnt, entwickelte sich Charlottenburg immer mehr zum Villenvorort, zur vornehmen „Gartenstadt", die von den oberen Klassen Berlins besonders bevorzugt wurde, zumal das Fehlen jeder Eisenbahnverbindung auch die Entwicklung industrieller Unternehmungen verhinderte. 1840 hatte Charlottenburg schon 7000, 1855 über 10000, 1864 13500 Einwohner.

Die Bodenpreise waren trotz dieser Zunahme des Ortes bis zum

Anfang der 60er Jahre sehr niedrig. Wenn sich auch die Aufnahme einer eingehenden Statistik einerseits mit Rücksicht auf die Zeit, andererseits infolge der Mangelhaftigkeit des Materials verbot, so ergab sich doch aus den für die Hauptstraße, die Berliner Straße, gesammelten Preisen, daß hier zwischen 1827 und 1840 im Allgemeinen nur 800—1500 Thaler, von 1840—61 etwa 1500—2500 Thaler für den Morgen Bau- und Gartenland, also im Ganzen nur 13—42 M. für die Quadratruthe oder nur etwa 1—3 M. für den Quadratmeter, gezahlt wurden; in den Nebenstraßen dürften die Preise jedenfalls noch billiger gewesen sein. Nur diese niedrigen Preise erklären den großen Gartenbesitz, der mit den älteren Charlottenburger Villen noch heute verbunden ist, soweit er nicht bereits ein Opfer der Bauspekulation wurde.

Bei der ersten Veranlagung zur Gebäudesteuer im Jahre 1863 wurden in Charlottenburg 911 steuerpflichtige Wohnhäuser und 769 gewerbliche Gebäude gezählt, die zusammen jährlich 6669 Thaler Gebäudesteuer entrichteten. Die Zahl der Grundstücke ist nicht angegeben, dürfte aber, da auf manchen Grundstücken wohl mehrere Wohngebäude vorhanden waren, auf etwa 700 anzusetzen sein. Auch der Gebäudesteuer-Nutzungswert ist nicht unmittelbar gegeben, läßt sich aber aus dem Steuerbetrag auf rund 540000 M. berechnen. Da es sich bei den gewerblichen Gebäuden meist um unbedeutende Nebengebäude handelte, so mag von ihnen hier abgesehen und der auf sie entfallende Nutzungswert einfach den Wohngebäuden zugerechnet werden. Dann entfielen auf ein Grundstück 19,2 Bewohner und 770 M. Nutzungswert, auf ein Wohnhaus etwa 600 M. Nutzungswert und 14,8 Bewohner und auf den Kopf der Bevölkerung etwa 40 M. Nutzungswert. Bei Annahme einer durchschnittlichen Familienstärke von 5 Köpfen kamen also auf ein Wohnhaus 3 Familien, jede mit einem Durchschnittsmietaufwand von 200 M. im Jahre, etwa jede vierte Familie besaß ein eigenes Grundstück. Mögen die Nutzungswerte nun auch etwas zu niedrig gegriffen sein, so zeigen diese Zahlen doch mit unwiderleglicher Deutlichkeit, ein wie geringer Faktor damals die Grundrente für die Mietpreisbildung in Charlottenburg war.

Mit den 60er Jahren trat hierin eine Aenderung ein; die Weichbilderweiterung Berlins begann die Preisbildung in Charlottenburg zu beeinflussen, auch die Eröffnung der Pferdebahn (1865) übte eine preissteigernde Wirkung aus. Schon 1862 und 1863 wurden in der Berliner Straße mehrfach 5—6 M., also das Doppelte der bisherigen Sätze, für 1 qm gezahlt. Die Gründung der Villenkolonie Westend auf Charlottenburger Gebiet konnte ebenfalls nicht ohne Einfluß bleiben, und endlich brach die Hochflut der Gründerjahre herein, die auch in Charlottenburg alle Preisverhältnisse vollständig umgestaltete.

Bis zum Beginn der 60er Jahre war das außerhalb des eigentlichen Baugebiets liegende Terrain im Allgemeinen noch als Ackerland oder gärtnerisches Land gewertet und mit 100—300 Thalern per Morgen verkauft worden; seit dem Ende der 60er und Anfang der 70er Jahre giebt es in der Charlottenburger Gemarkung kein Ackerland mehr. Die Mindestpreise selbst für entlegene und sehr große Komplexe stellten sich schon damals auf etwa 2000 Thaler pro Morgen. Die Preisentwicklung gestaltete sich natürlich in den einzelnen Straßen und Gemarkungsteilen sehr verschieden. Bei der intensiven Spekulation der Gründerjahre wechselte ein sehr großer Teil des Ackerlandes die Besitzer. Die Preise waren überall im Vergleich mit den bisherigen Preisen ungewöhnlich hoch und bewegten sich durchweg von 1871—75 in rasch aufsteigender Richtung. Vergleicht man sie jedoch mit den seit 1887 üblich gewordenen Preisen, so müssen in den meisten Fällen die damaligen höchsten Preise noch als niedrig bezeichnet werden.

Soweit das gesammelte, freilich nicht lückenlose Material ein Urteil erlaubt, wurden zwischen 1868—75 in der Berliner Straße im Allgemeinen 15—30 M. und in der mit 3—4=stöckigen Miethäusern besetzten Christ-Straße meist 7—25 M. für 1 qm bezahlt; vereinzelt kommen auch höhere Preise vor, doch wurde in keinem der registrirten Fälle der Satz von 50 M. überschritten[1]). Im Villenviertel von Westend bewegten sich die Preise für 1 qm von 1868—70 zwischen 2—3, von 1871—75 zwischen 3—5 M. In allen diesen Fällen handelt es sich um Preise von Einzelbaustellen, die zu sofortiger Bebauung geeignet waren. Beim Besitzwechsel von 2 größeren, lediglich Spekulationszwecken dienenden und vorläufig nicht zur Bebauung bestimmten Komplexen von 16 und 2 Morgen wurden in der Kantstraße 1867 und 1868 2,50 und 4,20 M. für 1 qm bezahlt; ähnliche Preise (4—5 M.) kamen aber auch bei Veräußerung von Einzelbaustellen vor, obwohl sich hier auch andererseits 1875 ein Preis von 23,3 M. für 1 qm beim Verkauf einer 1300 qm großen Parzelle konstatiren ließ. In dem nördlich der Spree liegenden Gelände (Nonnenwiesen) wurden bei Veräußerung größerer Komplexe 1870—72 etwa 2—4 M., 1873—75 in einzelnen Fällen jedoch schon 10—17 M. bezahlt, Preise, die in diesem noch gänzlich unbebauten Gebiete selbst gegenwärtig noch nicht wieder erreicht sind.

In der Zeit von 1875—80 lag auch in Charlottenburg das Terraingeschäft ziemlich darnieder; soweit überhaupt Besitzwechsel stattfanden,

---

1) Auch beim Erwerb des Grundstücks der 1871 erbauten Flora wurden ungefähr 20 M. für 1 qm gezahlt; der für ein Bauterrain angemessene, für ein großes Gartenlokal aber viel zu hohe Preis stürzte die Gesellschaft von vornherein in die größten finanziellen Schwierigkeiten.

handelte es sich meist um Notverkäufe, bei denen häufig exzeptionell ungünstige Preise erzielt wurden. Die Mehrzahl der Spekulanten hielt ihre Terrains in der Hoffnung auf bessere Zeiten fest.

Obwohl Charlottenburg von 1864—80 von 13500 auf 30600 Einwohner angewachsen war, so war der bauliche Charakter der Stadt doch im Wesentlichen der alte geblieben; der Kleinbau dominirte nach wie vor, hochragende Mietkasernen fanden sich nur ganz vereinzelt. Die Mietpreise (Gebäudesteuernutzungswerte) waren bis 1880/81 zwar, entsprechend der allgemeinen nach 1871 eingetretenen Preissteigerung, pro Kopf der Bevölkerung um mehr als 100 Proz. gestiegen, die Preiserhöhung entfiel aber nur zum Teil auf die Steigerung der Grundrente; sie beruhte einmal auf besserer Einschätzung, zum anderen aber auf den durch Steigerung der Löhne und Materialienpreise wesentlich erhöhten Baukosten.

Die Eröffnung der Stadtbahn (Februar 1882) ist das wichtigste Ereignis in der Geschichte Charlottenburgs; ihrem Zuge folgend, sind ununterbrochen neue Straßenzüge emporgewachsen. Um den Bahnhof Zoologischer Garten gruppirten sich eine Reihe der vornehmsten Wohnstraßen, während der Bahnhof Charlottenburg den Krystallisationspunkt für eine nicht minder rege Bauthätigkeit bildete, die auf Errichtung von Massenmiethäusern für die mittleren Klassen abzielte; das zwischen diesen beiden Baugebieten liegende Terrain füllte sich erst nach Eröffnung der Zwischenstation Savigny-Platz (1896) in größter Schnelligkeit mit Häusern.

Die Eröffnung der Technischen Hochschule im November 1884 und die Gründung der Physikalisch-Technischen Reichsanstalt zogen neue Bewohner herbei. Zwischen dem Landwehrkanal und der Spree entstanden ausgedehnte Fabrikanlagen aller Art (Maschinenfabriken, chemische Thonwarenfabriken, elektrotechnische Werke 2c.), unter denen die Werke von Siemens und Halske am bedeutendsten waren; in den letzten Jahren sind nördlich der Spree und südlich der Huttenstraße weitere Fabrikanlagen, vor allem die große Fabrik von Ludwig Löwe und Co., angelegt worden, deren Arbeiterschaft teils in den Nachbarstraßen, teils in den älteren Teilen von Charlottenburg wohnt. Auch die Villenkolonie Westend hat sich langsam entwickelt, obwohl sie seit 1889 durch die Konkurrenz der Nachbarkolonie Grunewald, der sich die Gunst der wohlhabenden Klassen ganz besonders zugewandt hat, in ihrem Aufschwung sehr gehemmt wurde. Gänzlich unbebaut sind gegenwärtig noch, abgesehen von großen Gebieten am Kurfürstendamm und am Lietzensee, die ungeheuren Ländereien nördlich der Spandauer Chaussee und der Ringbahn; auch auf dem Gelände zwischen Ringbahn und Spree existiren erst einzelne bebaute Straßenzüge.

Erst in den 80er Jahren wurden unter der Leitung des Oberbürger-

meisters **Fritsche**, der von 1876—98 an der Spitze der Charlottenburger Stadtverwaltung stand, unter heißen inneren Kämpfen diejenigen kommunalen Einrichtungen durchgeführt, die Charlottenburg zur Großstadt machten; das höhere Schulwesen wurde organisirt, das Gemeindeschulwesen erweitert, das Straßenpflaster verbessert, die Gasanstalt ausgebaut, die Stadt an die Charlottenburger Wasserwerke angeschlossen und vor allem die Schwemmkanalisation eingeführt. Das Stadtgebiet wurde in vier Radialgebiete eingeteilt, von denen aber nur das Radialsystem I, umfassend das 723½ ha große Gebiet südlich von der Spree und östlich von der Ringbahn, mit einem Kostenaufwand von 7½ Millionen M. im Wesentlichen vollendet ist. Die Kosten der Gesamtkanalisation, deren Ausführung sich nach Ansicht der Stadtverwaltung allerdings noch auf ein Menschenalter erstrecken wird, sollen sich nach dem Anschlage auf 35 Millionen M. belaufen.

Seit 1882 vollzog sich die bauliche Entwicklung Charlottenburgs ganz überwiegend in den Formen des Massenmiethauses; von 1880—85 nahm die Einwohnerzahl um 11 800 zu, während sich die bebauten Grundstücke nur um 154, die Wohngebäude nur um 196 vermehrten. Die Gebäudesteuerrevision im Jahre 1893 lieferte im Vergleich mit der Revision von 1878 folgendes Resultat:

Jahr	überhaupt	Privatwohngebäude mit 1	2	3	4	5 und mehr Stockwerken
1878	1712	663	792	212	37	8
1893	2596	486	749	296	294	789

Die fünfstöckigen Wohnhäuser haben sich also in 15 Jahren **verhundertfacht**, die vierstöckigen **verachtfacht**, während die ein- und zweistöckigen Häuser in großem Umfang abgerissen und durch Hochbauten ersetzt worden sind. Seitdem hat sich mit der Gesamtzahl der Gebäude die Zahl der fünfstöckigen Häuser noch weiter vermehrt, und sie dürften jetzt schon mehr als die Hälfte aller Wohngebäude umfassen. Denn andere Wohnhäuser als fünfstöckige Mietkasernen werden neuerdings nur ganz vereinzelt gebaut: 1896 waren unter 112 neuerrichteten Wohnhäusern 104 fünfstöckige und 3 vierstöckige, 1897 unter 88 neuen Wohnhäusern 72 fünfstöckige und 9 vierstöckige Gebäude; Villen wurden 1896 nur 2, 1897 nur 5 errichtet, mit einer Ausnahme sämtlich in Westend.

Mit dem Jahre 1885 nimmt die Entwicklung Charlottenburgs eine geradezu fieberhafte Geschwindigkeit an; schon 1890 war die Stadt von 42 374 auf 76 859 und bis 1895 auf 132 393 Einwohner angewachsen; Oktober 1898 betrug ihre Einwohnerzahl bereits rund 170 000 Köpfe, hatte sich also seit 1885 vervierfacht. Auf ein Grundstück entfielen durchschnittlich 1880 24, 1885 29, 1890 41, 1895 49, Ende 1897 51 Einwohner.

Die Bodenpreise haben ihre Hauptsteigerung nach 1887 (neue Bauordnung) und namentlich nach 1890 (Einführung der Kanalisation und der neuen Normativbestimmungen für die preußischen Hypothekenbanken 1893) erfahren. Bis 1887 bewegten sich z. B. die in der Berliner Straße festgestellten Preise zwischen 45—60 M., die in der Kantstraße ermittelten zwischen 17—50 M. für 1 qm. Erst nach 1890 bildeten sich die jetzigen horrenden Preise heraus, die sich in den beiden genannten Straßen im Mittel auf 80—120 M., teilweise aber auch, namentlich in der Kantstraße, noch weit höher stellten.

Einen gedrängten Ueberblick über die Gesamtentwickelung der baulichen Verhältnisse in Charlottenburg giebt die Tabelle auf S. 195, die nach den Akten des Katasteramtes aufgestellt ist.

In dem Menschenalter von 1865—95 hat sich die Bevölkerung verzehnfacht, die Zahl der Grundstücke aber nur vervierfacht, die Behausungsziffer hat sich also um das $2^1/_2$-fache erhöht; der Gesamtmietwert der Häuser ist um das Vierzigfache gestiegen, der durchschnittliche Mietwert hat sich verzehnfacht, die durchschnittliche Belastung jedes Einwohners vervierfacht. Die großen Etappen der Entwicklung, 1865 (erste Veranlagung), 1880 (erste Revision der Gebäudesteuer) und 1895 (zweite Revision), sind durch die Kopfquoten 40, 93 (80) und 166 (156) M. gekennzeichnet. Das Sinken der Kopfquote von 1880/81 bis 1886/87 zeigt, daß die damaligen Neubauten durchweg zu relativ billigen Preisen vermietet wurden. Die riesige Steigerung der Mietpreise ist in der Hauptsache also erst im letzten Jahrzehnt erfolgt, ein Ergebnis, das ganz mit den allgemeinen Untersuchungen über die Entwicklung des Bodenwertes übereinstimmt. Das Sinken der Kopfquote für 1898/99 dürfte vor allem auf die eingetretene Verringerung der leer stehenden Wohnungen, deren Mietwert ja im Gebäudesteuernutzungswert enthalten ist, vielleicht auch auf stärkere Errichtung von dicht bevölkerten Arbeiterwohnungen wie überhaupt auf ein allgemeines Zusammendrängen der Bevölkerung zurückzuführen sein; ein Rückgang der Mietpreise ist jedenfalls nicht eingetreten, im Gegenteil sind die Mieten auch seit 1895 ununterbrochen gestiegen, und namentlich zu Neujahr 1899 haben weitere erhebliche Mietsteigerungen stattgefunden. Der Anteil der Grundrente am Nutzungswert wird keineswegs geringer als $^1/_3$ sein; die Grundrente belastet jeden Charlottenburger im Durchschnitt also jährlich mindestens mit 50—60 M., während die Belastung durch die staatliche Einkommen- und Vermögenssteuer nur 21 M. beträgt.

Ein Vergleich mit den Ergebnissen der Volkszählung von 1895 zeigt, daß die Veranlagung zur Gebäudesteuer eine durchaus zuverlässige war. Denn am 2. Dezember 1895 wurden 31 123 Wohnungen ohne und mit Gewerbe-

Steuerjahr	Zahl der Einwohner bei der vorhergehenden Volkszählung oder am Jahresschluß [1]	Zahl der a) Wohngebäude b) gewerbl. Geb. c) Grundstücke (Steuerrollennummern) [2]	Betrag der Gebäudesteuer der a) Wohngebäude b) gewerbl. Geb. c) aller Grundstücke	Berechneter Gebäudesteuernutzungswert der a) Wohngebäude b) gewerbl. Geb. c) aller Grundstücke	Durchschnittlicher Nutzungswert auf ein Einwohner bei den a) Wohngeb. b) gewerbl. Geb. c) allen Grundstücken	Durchschnittlicher Nutzungswert auf ein a) Wohngebäude b) gewerbl. Geb. c) alle Grundstücke	Durchschnittl. Einwohnerzahl auf a) ein Wohngeb. b) gewerbl. Geb. c) ein Grundstück
1	2	3	4	5	6	7	8
1865	13 463 (3. XII. 1864)	a) 911	} 20 008,5	} 540 228	40	600	a) 15
		b) 769					—
		c) 700 (?)	20 008,5	540 228	40	770(?)	c) 19
1880/81 April—März	30 562 (1. XII. 1880)	a) 2080	97 387,00	2 434 675	80	1170	a) 15
		b) 1826	8 037,30	401 865	13	219	—
		c) 1252	105 424,30	2 836 540	93	2260	c) 24
1886/87 April—März	42 371 (1. XII. 1885)	a) 2276	119 165,80	2 979 145	70	1310	a) 19
		b) 2100	9 066,70	453 335	11	215	—
		c) 1406	128 232,50	3 432 480	81	2450	c) 30
1896/97 April—März	132 393 (1. XII. 1895)	a) 3732	826 788,40	20 669 710	156	5540	a) 35
		b) 2958	26 122,10	1 306 105	10	442	—
		c) 2845	852 910,50	21 975 815	166	7730	c) 47
1898/99 April—März	163 000 (Ende 1897)	a) 4068	977 249,60	24 431 240	149	6010	a) 40
		b) 3330	30 531,30	1 526 565	9	458	—
		c) 3196	1 007 780,90	25 957 805	159	8130	c) 51

1) Die Aufstellung der Steuerliste erfolgt um die Jahreswende für das folgende mit dem 1. April beginnende Steuerjahr.

2) Die Zahl der Grundstücke und der Gebäudesteuerrollennummern ist zwar in der Hauptsache, aber nicht vollständig identisch, da es bisweilen vorkommt, daß ein Besitzer mehrere Grundstücke auf eine Nummer schreiben läßt; andererseits haben auch teilweise unbedeutende Baulichkeiten eine eigene Rollennummer. Die Zahl der Wohngrundstücke ist etwas kleiner als die Zahl der Rollennummern und die thatsächliche Bewohnerzahl etwas größer (1898 nach Angabe der Charlottenburger Statistik durchschnittlich 53 Personen auf 1 Grundstück).

räumen ermittelt, deren Mietpreis nur in 1123 Fällen von den Inhabern der Wohnung nicht angegeben war; der angegebene Gesamtmietpreis einschließlich aller Nebenabgaben stellt sich auf 19,3 Millionen M. und dürfte unter Hinzurechnung der Fälle ohne Angaben auf rund 20 Millionen M. (gleich 152 M. pro Kopf der Bevölkerung) anzusetzen sein; hierzu kommen 4354 leerstehende Wohnungen mit einem wahrscheinlichen Mietwert von 2,5 Millionen M., sodaß sich der Gesamtmietwert aller Wohnungen auf 22,5 Millionen M. stellen dürfte, während der Gebäudesteuernutzungswert aller Wohngebäude auf 20,7 Millionen M. veranschlagt worden ist[1]). Die Differenz beträgt demnach noch nicht 10 Proz., die sich aus den Abzügen für Nebenabgaben und dem zeitlichen Unterschiede zwischen der Volkszählung und der Steuerveranlagung hinreichend erklärt; keinesfalls aber wird man die Gebäudesteuernutzungswerte von 1895 für zu niedrig erklären dürfen. Die Uebereinstimmung zwischen den auf dem Wege der Einschätzung und der direkten Befragung der Mieter gewonnenen Zahlen muß als beinahe verblüffend bezeichnet werden und stellt jedenfalls der Zuverlässigkeit der staatlichen Gebäudesteuerveranlagung das denkbar beste Zeugnis aus.

Die Höhe der Mietpreise hängt unzweifelhaft mit dem großen Reichtum Charlottenburgs zusammen. Das Durchschnittseinkommen des Steuerzahlers (3814 M.) war im Steuerjahr 1897/98 nur in Frankfurt a. M. (4997 M.) und in Aachen (3904 M.); das Durchschnittsvermögen (Charlottenburg 155318 M.) nur in Frankfurt a. M. (192977 M.) größer; Berlin stand in den Einkommensverhältnissen (2748 M. durchschnittlich) sehr bedeutend, nur wenig freilich im Vermögen (147592 M.) hinter Charlottenburg zurück. In der Zahl der Dienstboten (70 auf 1000 Einwohner) wurde Charlottenburg 1895 nur von Frankfurt a. M. (73) und Stuttgart (71) übertroffen. Daneben hat es freilich auch eine relativ starke proletarische Bevölkerung; von 1000 Einwohnern entfielen auf die Arbeiterbevölkerung 489 Personen, gegenüber 408 in Stuttgart, 432 in Frankfurt a. M. Auch der relative Anteil der Arbeiterbevölkerung in Berlin (524) ist nur wenig höher als in Charlottenburg.

2. Wohnungsstatistik.

Das unter der Leitung von Dr. Hirschberg stehende Statistische Amt der Stadt Charlottenburg hat bei der Volkszählung von 1895 auch eine Wohnungsstatistik aufgenommen, deren Resultate in der Charlottenburger Statistik Heft I mitgeteilt sind[2]). Darnach belief sich die Zahl der am

1) Die lediglich gewerblich benutzten Gebäude sind von der Wohnungsstatistik nicht erfaßt worden, bleiben hier bei dem Vergleich also außer Betracht.

2) Bei genauerer Prüfung findet man eine Reihe von Differenzen zwischen

2. Dezember 1895 ermittelten bewohnten Grundstücke auf 2680. Von diesen gehörten 35 Staat und Reich, 31 der Stadt Charlottenburg, 9 der Stadt Berlin, 7 einzelnen Kirchengemeinden, 6 der Krone. 106 Grundstücke waren Eigentum von Aktien-Handels-Gesellschaften (90), Stiftungen, Vereinen, Genossenschaften; 31 standen unter gerichtlicher Verwaltung. Von den verbleibenden 2455 Grundstücken wurden nur 1317 vom Eigentümer bezw. einem der Eigentümer selbst bewohnt, ein Verhältnis, welches in dem Villenviertel von Westend günstiger war, wo von 180 Grundstücken 118 den Eigentümern zugleich zur Wohnung dienten. Je größer das Haus, um so mehr ist es Spekulationsbau. Die Zahl der Eigentümer überhaupt ist leider nicht angegeben, dürfte aber kaum die Zahl 2000 erheblich überschritten haben, da viele Personen mehrere Grundstücke besitzen. 1895 besaß also — bei einer Gesamtzahl von 31 000 Familien — erst jede 15. Familie ein eigenes Grundstück.

Die Zahl der auf den Grundstücken befindlichen Wohngebäude wurde auf 3215 bewohnte und 17 unbewohnte ermittelt, während die Zahl aller Baulichkeiten sich auf 3384 bewohnte und 3139 unbewohnte belief, unter letzteren 2001 Remisen, Ställe, Schuppen, 853 Fabriken und Arbeitsräume, 119 Lagerräume.

Von den Grundstücken mit bewohnten Wohnungen hatten:

	Grundstücke	davon mit Gärten Proz.
1 Wohnung	291	80
2—5 Wohnungen	592	79
6—10 "	514	66
11—20 "	821	59
21—30 "	344	47
30 und mehr Wohnungen	118	45
Ueberhaupt	2680	65

Die Einfamilienhäuser machten demnach nur etwa 11 Proz. aller bewohnten Grundstücke aus. Die Zahl der Gärten verringert sich ununterbrochen mit der Wohnungzahl der Grundstücke. Unter den 1743 Gärten waren überdies 324 Vorgärten, die den Hausbewohnern nur in geringem Umfange zugute kamen. Auch die übrigen Gärten, von denen nur bei 946 die Größe angegeben war, waren überdies vielfach nur kleine Rasenflächen auf dem Hofe; denn 214 „Gärten" umfaßten noch nicht einmal 100 qm, 49 sogar noch nicht einmal 25 qm, 251 nur 100—500 qm, und nur die 447 Gärten mit mehr als 500 qm können vernünftigerweise auf diesen Namen Anspruch erheben.

den von mir aus den Akten des Katasteramts entnommenen Daten und den bei der Volkszählung gewonnenen Angaben, die teils auf zeitlicher Verschiedenheit der Aufnahmen, teils auf methodologischen Differenzen beruhen; sie sind aber nicht so erheblich, daß ein näheres Eingehen auf sie notwendig wäre.

Das eigentliche Gartenviertel ist die Villenkolonie Westend, wo unter 100 Grundstücken je 93 einen Garten hatten und je 89 nur 1—5 Wohnungen enthielten. Die Behausungsziffer betrug in Westend 12,3 in den übrigen Stadtteilen schwankte sie zwischen 24,7 und 77,1; in der Mehrzahl der 22 Stadtbezirke bewegte sie sich ungefähr zwischen 40 und 60 Bewohnern pro Grundstück. Westend (1897 : 2655 Einwohner) umfaßte aber noch nicht 2 Proz. der gesamten Einwohnerschaft.

Die Dichtigkeit der Bewohnung war am geringsten in den größtenteils noch unbebauten Bezirken von Westend und nördlich der Spree, wo nur 342—895 Einwohner auf den Quadratkilometer entfielen. Auch in einigen anderen nur teilweise bebauten Stadtbezirken kamen noch nicht 10000 Einwohner auf 1 qkm. Dagegen hatten 5 Stadtbezirke eine Bevölkerungsdichtigkeit von 20—30000 und 2 eine solche von 30—40000 Einwohnern. In 2 Stadtbezirken entfielen 45000 und 48000 Einwohner auf 1 qkm. Die Dichtigkeit der Bewohnung in Charlottenburg bleibt zwar wesentlich hinter einigen ganz besonders dicht bevölkerten Arbeitervierteln Berlins zurück, wo bis zu 80000 Einwohner auf 1 qkm entfallen, unterscheidet sich dagegen nur relativ wenig von der Mehrzahl der Berliner Stadtteile.

Auch Charlottenburg hat bereits neben seiner Großindustrie eine sehr bedeutende kleingewerbliche Thätigkeit; namentlich weist es zahlreiche Ladengeschäfte auf. 12,2 Proz. der Wohnungen waren mit Gewerberäumen verbunden, und zwar 15,1 Proz. in den Vorderhäusern, 11,5 Proz. in den Hinterhäusern; relativ am häufigsten kamen Wohnungen mit Gewerberäumen (Läden) naturgemäß im ersten Stock (Erdgeschoß) vor, bei den Vorderwohnungen über die Hälfte (55,4 Proz.), aber auch bei den Hinterwohnungen noch 35 Proz. In Wohnungen mit Gewerberäumen lebten schon 13,6 Proz. der Einwohner.

Auf die Vorder- und Hinterhäuser und auf die einzelnen Stockwerke verteilte sich die Bevölkerung folgendermaßen:

In Vorderwohnungen lebten	74 874	Personen	58,1	Proz.
„ Hinterwohnungen „	53 960	„	41,9	„
davon im Keller	2 888	„	2,2	„
„ „ I. Stock (Erdgeschoß)	26 418	„	20,5	„
„ „ II. „	24 906	„	19,3	„
„ „ III. „	24 556	„	19,1	„
„ „ IV. „	24 430	„	19,0	„
„ „ V. „	19 318	„	15,0	„
„ „ VI. „	3 550	„	2,7	„
in mehreren Stockwerken	2 768	„	2,2	„
Summe:	128 834	Personen [1])	100,0	Proz.

1) Außerdem 2565 Einwohner in Anstalten, 983 auf Schiffen.

Was die Größe der Wohnungen anlangt, so finden wir auch in Charlottenburg trotz seiner relativ großen Wohlhabenheit infolge der starken Arbeiterbevölkerung ein Ueberwiegen der kleinen Wohnungen, wie die folgende Tabelle zeigt:

	Zahl der Bewohner	Zahl der Wohnungen	Von 1000 Wohnungen entfielen auf nebenbezeichnete Wohnungen	Von 1000 Einwohnern entfielen auf nebenbezeichnete Wohnungen
Nicht heizbare Räume, Küchen zc.	459	167	5,4	3,5
1 heizbares Zimmer ohne Küche	1 442	787	25,3	11,2
1 heizbares Zimmer mit Küche und Zubehör	32 472	8901	285,9	252,1
2 heizbare Zimmer mit Küche und Zubehör	39 303	9455	303,8	305,1
3 dito	20 357	5086	163,4	158,0
4 "	9 692	2215	71,2	75,2
5 "	5 768	1243	39,9	44,8
6—9 "	16 065	2853	91,6	124,6
10—14 "	2 788	362	11,7	21,7
15 und mehr	488	54	1,8	3,8

Geht man nach der Zahl der Wohnräume (gleichgültig, ob heizbare oder unheizbare oder Küchen), so lebten von 1000 Einwohnern 267 (in Berlin 381) in Wohnungen von nur einem Wohnraum, und zwar zumeist in solchen von einem heizbaren Zimmer und Küche. Nach der Zahl der heizbaren Zimmer entfiel über die Hälfte aller Wohnungen und Bewohner, nämlich 620,4 vom Tausend der Wohnungen und 571,9 vom Tausend der Bewohner, auf Wohnungen bis zu zwei heizbaren Zimmern, mit denen in der Regel eine Küche verbunden ist; dann sinken die Anteile stark mit zunehmender Größe der Wohnung. In Wohnungen mit über 3 Zimmern lebten 270,1 pro Mille der Bevölkerung, in Wohnungen mit über 5 Zimmern wohnten von 1000 Einwohnern nur noch 150,1, mit über 10 Zimmern nur noch 15,8.

Ueber den Mietwert der Wohnungen ohne Gewerberäume nach der Größe orientirt die Zusammenstellung auf S. 200.

Speisekammern waren in 9556 und Badezimmer in 7351 Wohnungen vorhanden. Gas zu Beleuchtungszwecken wurde in 3708 Wohnungen und 1461 Gewerberäumen benutzt.

Die hohen Mietpreise haben auch in Charlottenburg eine starke Zusammendrängung in den Wohnungen sowie vielfach die Aufnahme von Einmietern und Schlafleuten veranlaßt. Als übervölkert müssen 986

Es entfielen von je 100 Wohnungen mit

auf die Mietwert-gruppen	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
	heizbaren Zimmern					
150 M.	25,8	2,4	—	—	—	—
151—300 „	72,2	66,1	4,7	—	—	—
301—450 „	2,1	28,4	33,1	4,6	—	—
451—600 „	—	3,1	43,0	18,8	2,1	—
601—900 „	—	—	17,7	52,2	9,9	—
901—1200 „	—	—	1,5	20,4	19,3	—
1201—1500 „	—	—	—	4,1	23,3	—
1501—1800 „	—	—	—	—	22,9	14,2
1801—2400 „	—	—	—	—	18,2	30,6
2401—3000 „	—	—	—	—	4,2	24,9
3001—6000 „	—	—	—	—	—	26,9
6000 und mehr M.	—	—	—	—	—	3,4

Wohnungen (3,2 Proz.) mit 6613 Bewohnern (5,1 Proz.) bezeichnet werden, in welchen 6 und mehr Bewohner auf ein heizbares Zimmer entfielen.

Von sämtlichen 31 123 Wohnungen waren nur 17 748 lediglich von Familienmitgliedern bewohnt. 3248 beherbergten noch Einmieter, 1449 noch Schlafleute und 62 noch Schlafleute und Einmieter; außerdem wurden in 7609 Wohnungen Dienstboten gehalten. Hiernach bestanden 57 Proz. aus Familienmitgliedern (in Berlin 63 Proz.); der vierte Teil der Haushaltungen (in Berlin nur der siebente) hatte Dienstboten und 15 Proz. der Haushaltungen (in Berlin 20 Proz.) beherbergte Einmieter und Schlafleute. Die Zahl der Einmieter belief sich auf 3619 Personen männlichen und 610 weiblichen Geschlechtes, die der Schlafleute auf 819 und 267. Vergleicht man diese Zahlen mit den entsprechenden Berliner Angaben, so ergiebt sich, daß beim männlichen Geschlecht in Charlottenburg 74,8 Proz. als Zimmerabmieter, 30,4 in Schlafstellen untergebracht waren, in Berlin dagegen in eignen Zimmern nur 48,8, in Schlafstellen 77,2; beim weiblichen Geschlecht 11,3 bezw. 3,6 in Charlottenburg, 15,3 bezw. 25,6 in Berlin.

Im Ganzen sind die Wohnungszustände in Charlottenburg Dank seiner stärkeren wohlhabenden Bevölkerung besser als in Berlin; in den Arbeitervierteln dagegen liegen die Verhältnisse kaum wesentlich anders, und bei der beständigen Erhöhung der Mietpreise und der jetzt eingetretenen Wohnungsnot dürfte eine weitere Verschlechterung mit Sicherheit zu erwarten sein.

Die Zahl der leerstehenden Wohnungen war bei der Volkszählung von 1895 noch eine recht beträchtliche; damals wurden 4354 leerstehende Wohnungen also 12,3 Proz. aller Wohnungen ermittelt, von

denen 9 Proz. auf die Wohnungen mit einem Mietwert von weniger als 150 M., 44 Proz. auf diejenigen von 150—300 M. entfielen; der Anteil der leerstehenden Wohnungen entsprach hier wie in den übrigen Größenklassen im Wesentlichen dem Anteil jeder Klasse an der Gesamtzahl der Wohnungen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat sich seitdem aber ununterbrochen verringert. Bei einer Aufnahme im Mai 1898 wurden unter 39098 Wohnungen nur 1185 leerstehende, gleich 3 Proz. aller vorhandenen Wohnungen gezählt, von denen 164 Wohnungen mit Gewerberäumen verbunden waren; außerdem standen 210 Gewerberäume leer. Der Größe nach bestanden von 100 leerstehenden Wohnungen $^2/_3$ aus 1—3 heizbaren Zimmern mit Küche; relativ zahlreich waren die leerstehenden Wohnungen mit 6—8 Zimmern, während ganz große Wohnungen nur vereinzelt leerstanden. Gegen 1895 war namentlich der Anteil der kleinsten Wohnungen von 1—2 Zimmern unter allen leerstehenden zurückgegangen. Anfang August 1898 wurde mit Rücksicht auf die eingetretene Wohnungsnot, die zur Obdachlosigkeit von Familien führte, nachgefragt, wieviele von den 221 zu Anfang Mai unbenutzten Wohnungen von 1 Zimmer noch leerstanden; dabei wurden nur 71 solcher Wohnungen ermittelt.

Die Wohnungsnot hat sich seitdem noch verschärft und sie ist von den Hausbesitzern zu Neujahr 1899 zu einer umfangreichen Steigerung der Mietpreise benutzt worden. Die hochgradige Erregung der Bevölkerung hat sich in der Presse und in Volksversammlungen Luft gemacht, wobei als Heilmittel die Ausdehnung des Kanalisationsnetzes gefordert wurde, die der Bebauung neue Gebiete eröffnen soll.

Die gegenwärtige Wohnungsnot ist durch ein Nachlassen der Bauthätigkeit im Jahre 1897 veranlaßt worden. Denn während 1896 112 Wohnhäuser mit 2152 Wohnungen neu errichtet wurden, wurden 1897 nur 88 Wohnhäuser mit 1366 Wohnungen gebaut.

Von besonderem Interesse ist es, zu sehen, wie sich die Mietpreisbildung in den verschiedenen Stadtteilen im Verhältnis zur Wohlhabenheit ihrer Bewohner gestaltet. Da mir eine örtlich detaillirte Einkommens- und Vermögensstatistik nicht vorlag, so habe ich die einzelnen Stadtbezirke nach der Durchschnittsgröße der Wohnungen und der durchschnittlichen Bewohnerzahl jedes Zimmers geordnet. Die Größe der Wohnungen in Verbindung mit ihrer räumlichen Ausnutzung giebt meines Erachtens eine genaue Stufenleiter der Wohlhabenheit, und thatsächlich entspricht auch die hier aufgestellte Skala vollständig dem notorischen sozialen Charakter jedes Stadtteiles. Die Tabelle zeigt nun, daß sich die Mietpreisquoten, die im Durchschnitt auf jede Wohnung, jedes Zimmer und jeden Bewohner entfallen, im Vorder- wie im Hinterhause (mit kleinen belanglosen Abweichungen) ganz genau der Wohlhabenheit entsprechend abstufen.

	Vorderhaus					Hinterhaus					
	Zimmerzahl der Wohnungen	Bewohner auf 1 Zimmer	Miete pro Wohnung	Miete pro Zimmer	Miete pro Kopf	Zimmerzahl der Wohnungen	Bewohner auf 1 Zimmer	Miete pro Wohnung	Miete pro Zimmer	Miete pro Kopf	Ueberhaupt Miete pro Kopf
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Ostbezirk. (Nollendorfplatz-Knesebeckstraße)											
21., 22. Stadtbezirk	5,5	0,8	1784	324	388	2,2	1,5	504	229	153	315
20. Stadtbezirk	5,9	0,9	1778	301	349	2,4	1,5	490	204	132	281
19. Stadtbezirk	5,9	0,9	1689	286	325	2,8	1,4	554	198	146	267
II. Westend.											
1. Stadtbezirk	4,3	1,0	907	211	211	1,8	1,9	285	158	84	179
III. Oestlich der Leibnizstraße, zwischen Spree und Berlinerstraße.											
15., 18. Stadtbezirk	3,5	1,2	708	202	169	1,9	2,0	299	157	79	131
10., 16., 17. Stadtbezirk	3,5	1,2	657	188	156	1,5	2,8	235	157	56	110
IV. Am Bahnhof Charlottenburg.											
12. Stadtbezirk	3,0	1,3	525	175	138	1,4	2,7	213	152	56	96
13. Stadtbezirk	2,7	1,5	435	161	106	1,4	3,0	202	144	48	77
V. Innere Teile von Charlottenburg.											
7., 11., 14. Stadtbezirk	2,6	1,5	452	174	119	1,4	2,9	213	152	53	87
5., 6. Stadtbezirk	2,5	1,5	396	158	104	1,4	2,7	186	133	49	84
VI. An der Ringbahn.											
2., 3. Stadtbezirk	2,3	1,7	357	155	92	1,3	2,8	171	132	47	72
4. Stadtbezirk	2,0	2,1	287	144	70	1,3	3,3	173	133	40	53
VII. Nördlich der Spree.											
8., 9. Stadtbezirk	1,9	2,3	248	131	58	1,4	2,9	183	131	46	52
Charlottenburg überhaupt	3,6	1,2	824	229	192	1,7	2,3	275	162	71	141

Die wohlhabenden Klassen zahlen also pro Zimmer wie pro Kopf ganz erheblich mehr Miete wie die ärmeren Klassen und zwar um so mehr, je wohlhabender sie sind. Die Tabelle zeigt mit wahrhaft schlagender Deutlichkeit, wie gänzlich haltlos die populäre Ansicht ist, daß die ärmeren Klassen relativ teuerer als die besitzenden Klassen wohnten. Der Mietpreis eines Zimmers stellt sich im reichsten Bezirk um 156 Proz. teurer als im ärmsten, die Kopfbelastung im Vorderhause um das sechsfache, überhaupt um das fünffache höher. Interessant ist auch, daß die Differenz zwischen den Mietpreisen eines Zimmers im Vorder- und Hinterhause beständig kleiner wird, bis schließlich im ärmsten Stadtteil das Zimmer im Vorderhause im Durchschnitt nicht mehr als im Hinterhause kostet. Die billigsten Zimmer sind zugleich am stärksten, die teuersten am schwächsten bevölkert, was sich einmal durch die größere Kinderzahl der Arbeiterfamilien und dann auch durch die Aufnahme von Abmietern und Schlafleuten erklärt; auch die billigsten Wohnungen sind für schlecht gestellte Arbeiter immer noch zu teuer.

Sieht man von der Villenkolonie Westend ab, die eine besondere Stellung einnimmt, so findet man, daß die Wohlhabenheit in Charlottenburg im Allgemeinen von Osten nach Westen zu abnimmt; am reichsten sind die Ostbezirke am Zoologischen Garten, am ärmsten die Bezirke nördlich der Spree, die Westbezirke an der Ringbahn, und auch bei den übrigen Bezirken erkennt man deutlich eine in westlicher Richtung fallende Kurve der Wohlhabenheit.

Die Frage, ob die höheren Mietpreise in den vornehmeren Stadtvierteln lediglich auf die bedeutend erhöhten Baukosten der weit eleganteren Häuser oder auch auf höhere Bodenpreise zurückzuführen sind, liegt nahe. Eine ganz exakte Antwort ließe sich nur geben, wenn ebenso wie die Mietpreise auch der Bodenwert aller bebauten Grundstücke bekannt wäre; eine derartige Aufnahme existirt aber für Charlottenburg nicht und konnte auch von mir nicht vorgenommen werden. Jedoch liefert die Benutzung der Kaufpreise und Schätzungswerte für unbebaute Grundstücke hinreichend genaue Resultate, wobei sich die Zusammenfassung der Zahlen nach ganzen Stadtvierteln, nicht nach einzelnen Stadtbezirken empfahl, um lokale Zufälligkeiten und einzelne Abnormitäten der Preisbildung nicht zu sehr ins Gewicht fallen zu lassen. Daß sich trotzdem vielfache Differenzen finden, ist begreiflich, da die Größe, Form, bauliche Aptirung der Grundstücke zahlreiche Preisverschiedenheiten bedingt, die sich nicht ausmerzen ließen.

Besonderes Gewicht ist auf die sorgfältig ausgewählten Musterpreise zu legen, die deutlich zeigen, daß die Bodenpreise der einzelnen Stadtviertel sich genau in derselben Weise wie die Mietpreise und die Wohlhabenheit abstufen; die reichsten Stadtviertel haben die höchsten, die ärmsten die nie-

Stadtteil Nummern der Stadtbezirke in (—)	Mietbetrag pro Kopf der Bevölkerung M.	Bodenwert[1]) pro qm; unbebaute Grundst. a nach Musterpreisen des Katasteramts M.	b Durchschnittsätze nach sonstigen Kaufpreisen von 1897 (mitgeteilt in der Charlottenb. Statistik) M.	c Durchschnittssätze nach der Veranlagung zur Vermögenssteuer (mitgeteilt in der Charl. Stat.) M.
I. Ostbezirke Nollendorfplatz-Knesebeckstr. (19—22)	267—315	103—148	100—158	80—141
II. Westend (1)	179	10—18 (30)	14	4,7
III. Oestl. der Leibnitzstr. und zwischen Spree und Berliner Str. (10, 15, 16, 17, 18)	110—131	56—100	87—95 (11)	32—60 (17,22)
IV. Am Bahnhof Charlottenburg (12, 13)	77—96	59—72	55—82 (34)	38—56 (22)
V. Innere Teile v. Charlott. (5, 6, 7, 11, 14)	84—87	53—64	32	33
VI. An der Ringbahn (2, 3, 4)	53—72	21—36	35—64	14—39 (8,5)
VII. Nördlich der Spree (8 und 9)	52	12-24 (1-9) (42)	10—36	4—13

drigsten Bodenpreise. Die wohlhabenden Klassen werden also durch die Grundrente wie durch die Mietpreise weit stärker als die unteren Klassen belastet. Die Villenkolonie Westend jedoch hat trotz ihrer wohlhabenden Bevölkerung infolge der Landhausbauordnung sehr viel geringere Bodenpreise als die Bezirke des Hochbaus.

Die Preise aus dem Jahre 1897 sind nur des Vergleiches wegen beigefügt und von geringerer Bedeutung. Die Veranlagung zur Vermögenssteuer weist überall erheblich niedrigere Werte auf, was sich einmal aus der wenig rigorosen Form der Einschätzung der unbebauten Grundstücke erklärt und zum anderen auf das Vorhandensein großer gering-

1) Die eingeklammerten Zahlen bezeichnen ungewöhnliche Abweichungen von den Mittelsätzen, wo die Preise sehr niedrig sind, handelt es sich um entlegene größere Terrains, nicht um baureife Einzelbaustellen. Für einzelne Straßen sind die Ergebnisse im folgenden Abschnitt mitgeteilt.

wertiger Komplexe in gewissen Bezirken zurückzuführen ist, welche die Durchschnittswerte ganz erheblich erniedrigen.

3. Die Verhältnisse des Grundbesitzes in einzelnen Straßen.

Die statistischen Erhebungen (mit Hilfe der Zählkarten) über die bebauten Grundstücke in Charlottenburg mußten aus äußeren Rücksichten nach Möglichkeit eingeschränkt werden. Sie hatten von vornherein nicht den Zweck, die im Laufe der Zeit eingetretene Steigerung der Mietpreise des Gesamtwerts der einzelnen Grundstücke und ihres Bodenwerts näher aufzuhellen, was in Berlin ihre Hauptaufgabe gebildet hätte; denn einmal ist das bereits hinreichend durch die allgemeinen Untersuchungen geschehen, und dann fehlen auch für die ältere Zeit die erforderlichen zuverlässigen Angaben, namentlich über den Gebäudewert. Deshalb wurde das Hauptgewicht bei der Erhebung auf die Feststellung der gegenwärtigen Verhältnisse gelegt.

In die Erhebung einbezogen wurden folgende Straßen:

1) Ein Teil der Berliner Straße (16 bebaute Grundstücke), deren Villenbauten größtenteils aus der Zeit vor 1870 herrühren.

2) Die in den Gründerjahren angelegte Christstraße (16 Grundstücke).

3) Als Beispiel modernster Entwickelung: die Carmerstraße (17 Grundstücke) sowie zusammenhängende Teile der Kantstraße (16), Wormser (6) und Schlüterstraße (13 Grundstücke). Einige (6) Villen in Westend; im Ganzen 90 bebaute Grundstücke, also nur 3—4 Proz. aller Charlottenburger Grundstücke.

Der gemeine Wert der Grundstücke ist, soweit neuere Kaufpreise nicht vorlagen, von Seiten der Einschätzungsbehörden in erster Linie auf dem Gebäudesteuernutzungswert basirt worden; bei den mit modernen Miethäusern besetzten Grundstücken wurde durchschnittlich das 21—24=fache des Nutzungswerts als gemeiner Wert angenommen, ein Satz, der bereits der allgemeinen Hausse der Grundstückspreise in Charlottenburg Rechnung trägt und keinenfalls als zu niedrig bezeichnet werden darf, da der durchschnittliche Grundstückswert in Berlin sich nur auf das 19=fache des Nutzungswerts stellt. Daneben wurde zur Prüfung der Richtigkeit eine Schätzung nach dem Substanzwert, nach dem Boden= und Gebäudewert, vorgenommen, die für Villenbauten mit größeren Gartenkomplexen allein maßgebend war; in der Berliner Straße stellte sich infolgedessen der gemeine Wert der untersuchten Grundstücke im Durchschnitt auf das 36=fache des Nutzungswertes. Die Voranlagen stammen größtenteils aus den Jahren 1894 und 1895 und müssen als dem damaligen wirklichen Wert durchaus

entsprechend bezeichnet werden. In den letzten Jahren sind allerdings vielfach Wertsteigerungen eingetreten, die aber doch nur in einzelnen Fällen um mehr als 10 Proz. über den veranlagten gemeinen Wert hinausgingen. Das sei vorausgeschickt, um eine richtige Beurteilung der Höhe der Feuertaxen und der Hypothekenschulden zu ermöglichen.

Die Prüfung des Materials erstreckte sich zunächst auf die Feuertaxen; es ergab sich, daß fast alle untersuchten Gebäude, über die überhaupt Angaben vorlagen, bei 14 verschiedenen gewerblichen Versicherungs-Gesellschaften versichert waren; nur 4 gehörten der Städte-Feuersozietät der Provinz Brandenburg, nur 2 der Gothaer Versicherungsbank (auf Gegenseitigkeit) an; bei nicht weniger als 38 Grundstücken lagen keinerlei Angaben über die Feuerversicherungssummen und die Versicherungsanstalt vor. Ein Vergleich der von dem Katasteramte vorgenommenen Schätzung der Gebäudewerte mit den Feuertaxen ergab, daß die Versicherungssummen der meisten Villen mit den geschätzten Gebäudewerten, wenn auch natürlich nicht genau, so doch in der Hauptsache übereinstimmten. Bei den auf Spekulation errichteten Miethäusern dagegen trat in der Mehrzahl der Fälle ein sehr erhebliches Hinausgehen der Taxe über den geschätzten Gebäudewert hervor.

Solange sich diese Differenz innerhalb gewisser Grenzen hält, kann aus ihr noch nicht ohne weiteres auf eine Uebertaxirung geschlossen werden, da gewisse Abweichungen selbstverständlich sind und die Schätzung eines Katasteramtes und einer Veranlagungskommission an sich noch keine höhere Glaubwürdigkeit beanspruchen darf als die einer Versicherungs-Gesellschaft. Sobald jedoch die Feuertaxen dem Gesamtwert eines Grundstückes (einschließlich des notorisch hohen Bodenwertes) sehr nahe kommen oder ihn sogar überschreiten, sobald sie im krassen Gegensatz zu allen sonst bekannten Daten über die Baukosten von Gebäuden der betreffenden Art stehen, kann mit gutem Recht der Vorwurf der Uebertaxirung erhoben werden.

Um nicht durch lange Aufzählungen ermüdend zu wirken, so seien aus der Fülle des Materials nur einige charakteristische Beispiele ausgewählt (s. Tabelle S. 207).

Die Feuertaxe geht in allen diesen Musterbeispielen selbst über die recht hoch gegriffenen Maximalkosten des Baukalenders noch weit hinaus, im Falle A. sogar um 115 Proz., in den übrigen Fällen um etwa 20—50 Proz. Selbst der Gesamtwert wird überall und zwar mindestens um 7 Proz. (D.), im Maximum sogar um beinahe 30 und 40 Proz. (F. und A.) überschritten! Es wird in den neueren Stadtteilen von Charlottenburg kaum eine längere Straße geben, aus der man nicht Dutzende von Beispielen der unerhörtesten Uebertaxirung sammeln könnte. Das

Art des Gebäudes	Gebäudewert nach Schätzung des Katasteramts M.	Gemeiner Wert M.	Feuertaxe M.	Der Quadratmeter bebauter Fläche kostet: nach Schätzung des Katasteramts M.	nach der Feuertaxe M.	nach dem Baukalender von 1898/99 M.
A. Einfaches kleineres Gebäude, 4 Stockwerke	29 000	52 000	72 000	173	431	165—240
B. Dto. 4 Stockwerke	39 000	57 000	66 000	211	358	
C. Dto. 5 Stockwerke	62 000	90 000	105 000	287	486	195—290
D. Besseres größeres Gebäude; 4 Stockwerke	157 000	225 000	240 000	310	473	270—355
E. Dto. 5 Stockwerke	283 000	380 000	420 000	337	500	315—420
F. Dto., 5 Stockwerke (noch etwas eleganter)	314 000	413 000	540 000	350	602	

sind Zustände, welche die — übrigens von den Versicherungsgesellschaften selbst stets behauptete — gänzliche Unwirksamkeit der polizeilichen Präventivkontrolle darthun und die dringende Notwendigkeit anderweitigen staatlichen Einschreitens beweisen.

Noch wichtiger ist die Frage der hypothekarischen Belastung, für welche die Erhebung folgende Ergebnisse lieferte:

Festgestellt wurde die hypothekarische Belastung in allen untersuchten Straßen mit Ausnahme der Schlüterstraße. Von den untersuchten 77 Grundstücken waren 68 belastet; schuldenfrei waren nur 9 Grundstücke, und zwar durchweg Villen, 3 in der Berliner, 3 in der Carmerstraße und 3 in Westend. Hinsichtlich der Art der Belastung ergaben sich große Unterschiede zwischen den älteren Straßen (Berliner und Christstraße) und den übrigen neueren Straßen, die in der Tabelle (S. 208) deutlich hervortreten.

Zunächst erwiesen sich die älteren Straßen als sehr viel weniger verschuldet; in der Berliner und Christstraße zusammen blieb die Verschuldung unter $^2/_3$ des gemeinen Wertes aller, unter $^3/_4$ des Wertes der belasteten Grundstücke. Dagegen erreichte die hypothekarische Belastung in den übrigen (neueren) Straßen 92 Proz. des Wertes aller und 96 Proz. des Wertes der belasteten Grundstücke; in der Carmerstraße überschritt die Belastung sogar den gemeinen Wert, im Durchschnitt der Straße wie in 7 einzelnen Fällen, gleich der Hälfte aller belasteten Grundstücke; bei einem Grundstücke betrug die Belastung sogar 107 Proz. des gemeinen Wertes. Auch in der Kantstraße waren bei 5 Grundstücken die Hypothekenschulden höher als der gemeine Wert; in den übrigen Straßen kamen derartige Fälle nicht vor. In der Christstraße betrug die Belastung

Straße Zahl der untersuchten Grundstücke in Klammern	Gebäudesteuer-Nutzungswert a aller Grundstücke b der belasteten G. M.	Gemeiner Wert M.	Hypothekarische Belastung M.	Der Nutzungswert verhält sich zur Belastung wie 1:	Die Belastung beträgt Proz. des gemeinen Werts
1	2	3	4	5	6
Berliner Str. (16) a	100 303	3 629 300	2 212 425	21,2	61,0
(13) b	91 855	2 898 600		24,1	76,3
Christstr. (16) a u. b	59 822	1 306 300	899 000	15,0	68,8
zusammen (32) a	160 125	4 935 600	3 111 425	19,4	63,0
(29) b	151 677	4 204 900		20,5	74,0
Carmerstr. (17) a	190 850	4 182 000	3 803 000	19,9	90,9
(14) b	178 850	3 777 700		21,3	100,6
Kantstr.[1]) (15) a u. b	273 448	6 415 200	6 072 500	22,2	94,7
Wormser Str. (6) a u. b	64 250	1 405 500	1 147 000	17,8	81,6
zusammen (38) a	528 548	12 002 700	11 022 500	20,8	91,8
(35) b	516 548	11 598 400		21,3	95,0
Summe (70) a	688 673	16 938 300	14 133 925	20,5	83,5
(64) b	668 225	15 803 300		21,1	89,4

das 15-fache des Nutzungswertes, in der Carmer- nnd Kantstraße dagegen das 21- und 22-fache. Dabei ist, wie nochmals betont sei, wohl zu beachten, daß überall dort, wo seit 1895 ein Besitzwechsel eingetreten war, entsprechend dem Verfahren der Steuerbehörde der dabei erzielte Kaufpreis (außer Subhastationspreisen) statt des 1894/95 veranlagten gemeinen Wertes gewählt worden ist. Außerdem war die Belastung schon 1895 fast vollständig vorhanden; von 1896—98 sind in der Carmerstraße nur 100000, in der Kantstraße nur 30000 M. auf bereits bebaute Grundstücke neu eingetragen worden, neben 275000 und 296000 M. auf zwei erst nach 1895 errichteten Grundstücken. In mehreren Fällen wurden 1897 und 1898 Grundstücke zu Preisen verkauft, die genau der schon 1894 und 1895 vorhandenen hypothekarischen Belastung entsprachen.

Wir sehen also die Thatsache, daß in den neuen Straßen fast sämtliche Grundstücke sofort nach der Erbauung bis auf den letzten Ziegelstein mit Hypotheken belastet wurden. Diese eigentümliche Erscheinung erklärt sich in doppelter Weise: der nominelle Erbauer und Besitzer des Hauses ist in vielen Fällen lediglich der Strohmann eines Hypothekengläubigers

1) Das 16. Grundstück (Theater des Westens) wurde wegen seiner bekannten, ungewöhnlich hohen Belastung ausgeschieden, um das Gesamtbild nicht zu verwirren.

und die bis zur Wertgrenze gehende hypothekarische Belastung drückt nur das faktische Eigentumsverhältnis in einer besonderen Form aus. Vielfach aber heißt die übermäßige hypothekarische Belastung auch nichts anders, als daß der Spekulant den Ertrag seiner Spekulation nicht erst durch den Verkauf, sondern bereits durch die Hypothekenvaluta zu realisiren sucht. Was aber auch in jedem einzelnen Falle der Grund unsinnig hoher Belastung sein mag, sicher ist eine Rentabilität des Hauses unter den jetzigen Mietpreisen in den meisten Fällen ausgeschlossen, da die Zinsen die Mieten fast vollständig verschlingen. Man sieht, wie sehr die Spekulation auf eine weitere Steigerung der Mieten rechnet, man sieht andererseits auch, wie sehr die übermäßige Beleihung die Tendenz zur weiteren Mietsteigerung erzeugt, ja sie geradezu erzwingt. Steigen die Mieten, kann der Spekulant das Haus vorteilhaft verkaufen, so erzielt er noch einen weiteren Profit, anderenfalls wird das Haus subhastirt, nachdem er die Hypothekenvaluta verbraucht oder beiseite geschafft hat. Ermöglicht aber wird die übermäßige Beleihung unzweifelhaft in den meisten Fällen erst durch die übertrieben hohen Feuertaxen, die den Geldgeber über den wirklichen Wert des Grundstückes täuschen; es ist bezeichnend, daß in fast allen Fällen übermäßig hoher Beleihung die Hypothekensumme durchweg noch innerhalb der Feuerkasse blieb.

Auch hinsichtlich der Kreditgeber waltete zwischen den älteren und neueren Straßen ein großer Unterschied ob. In der Berliner und Christstraße waren die ersten Hypotheken in 14 Fällen im Besitz von Privatpersonen, in 9 Fällen im Besitz von Sparkassen, Stiftungen, Waisenhäusern und Kirchen und nur 6 gehörten Hypothekenbanken (4) und Lebensversicherungs-Gesellschaften (2). Dagegen waren in der Carmer-, Kant- und Wormser Straße nur 5 erste Hypotheken in der Hand von Privatpersonen, während 30 Hypothekenbanken (25) und Versicherungsgesellschaften (5) gehörten; Sparkassen und ähnliche Korporationen waren überhaupt nicht beteiligt. Die zweiten, dritten, vierten Hypotheken ꝛc. waren in allen Straßen fast durchweg im Besitz von Privatpersonen, abgesehen von den mehrfach an dritter oder vierter Stelle eingetragenen rückständigen Gerichtskosten.

Nicht minder große Verschiedenheiten zeigten sich in der Verteilung der Hypothekensummen auf die einzelnen Rangklassen. Von der Gesamtsumme entfielen nämlich auf die

	1. Hypothek	2. Hypothek	3. u. folgende Hypotheken
in der Berliner und Christstraße	60,5	20,3	19,2
in der Carmer-, Kant- u. Wormser Straße	78,5	14,4	7,1
in der Berliner Straße allein	52,2	21,7	23,1
in der Carmerstraße allein	87,3	8,8	3,9

In den neueren Straßen lag der Schwerpunkt der Belastung vollständig in der ersten Hypothek, neben der die übrigen Hypotheken ganz zurücktraten. Bedenkt man die hochgradige Belastung der neueren Grundstücke, so erscheint die Sicherheit selbst der ersten Hypotheken bei ihnen wesentlich verringert. Noch schärfer tritt die Verminderung ihrer Sicherheit bei einem Vergleich mit dem gemeinen Wert hervor. Es erreichten nämlich in Prozent des gemeinen Wertes die:

in der	1. Hypothek	2. Hypothek	3. u. folgende Hypotheken	insgesammt
Berliner Straße	42,1	16,6	17,7	76,5
Christstraße	50,9	11,5	6,6	69,1
zusammen:	48,8	15,0	14,2	73,9
Carmerstraße	87,9	8,8	3,9	100,6
Kantstraße	67,6	17,4	9,7	94,7
Wormser Straße	70,2	10,0	1,6	81,9
zusammen:	75,1	14,4	6,9	95,8

In den beiden älteren Straßen erreichten die ersten Hypotheken noch nicht die Hälfte, in den neueren Straßen dagegen mehr als $^3/_4$, in der Carmerstraße sogar fast $^9/_{10}$ des Gesamtwertes der Grundstücke. Bei einer näheren Prüfung ergab sich, daß sich von den 36 ersten Hypotheken der drei neueren Straßen 13 zwischen 75 und 90 Proz., 5 sogar zwischen 90 und 100,2 Proz. des gemeinen Wertes bewegten; das sind Zahlen, die sehr hoch bleiben, selbst wenn man annehmen wollte, daß der gegenwärtige faktische Wert den veranlagten gemeinen Wert etwas übersteigt. Der Umstand, daß es sich meist um Bankhypotheken handelte, läßt die Taxationsgrundsätze der betreffenden Hypothekenbanken in einem eigentümlichen Lichte erscheinen.

Der **Zinsfuß** stellte sich für erste Hypotheken im Durchschnitt auf 4,1 Proz., im Einzelnen auf $3^1/_2$—5 Proz.; meist wurden 4 und $4^1/_4$ Proz. gezahlt; für zweite Hypotheken im Durchschnitt auf 4,6 Proz., im Einzelnen auf 4—5 Proz.; für dritte und folgende durchschnittlich auf 4,8 Proz., im Einzelnen auf $4^1/_2$—5 Proz. Im Gesamtdurchschnitt ergab sich ein Zinsfuß von 4,3 Proz.; die Gesamtsumme der Zinsen stellt sich also auf 606 606 M., denen als Nutzungswert der belasteten Grundstücke nur 668 225 M. gegenüberstanden.

Die vom Katasteramt vorgenommene Ermittelung des Gebäudewertes ermöglicht es auch, den Bodenwert der bebauten Grundstücke festzustellen, was in der folgenden Uebersicht geschehen ist (s. Tabelle S. 211).

Auch hier tritt der höhere Bodenwert der vornehmeren Straßen (Carmer-, Kant-, Wormser- und Berliner Straße) deutlich hervor; in der Berliner Straße hat die Größe der Gartenkomplexe und des geringwertigen

Hinterlandes den Durchschnittswert des Quadratmeters etwas herabgedrückt, für Vorderland allein stellt sich der Wert um 25—30 Proz. höher. Die Größe der durch die Grundrente hervorgerufenen Belastung der Bevöl-

Straße (Zahl der untersuchten Grundstücke in Klammern)	Flächeninhalt qm	Gemeiner Wert M.	Gebäudewert M.	Bodenwert		
				im Ganzen	für 1 qm	im Proz. des gemeinen Werts
1. Kantstr. (15)	23 623	6 415 200	3 395 377	3 019 823	127,8	47,1
2. Wormser Str. (6)	5 701	1 405 500	887 370	518 130	90,9	36,9
3. Carmerstr. (17)	16 912	4 182 000	2 771 457	1 410 543	83,4	33,7
4. Berliner Str. (16)	36 543	3 629 300	1 289 636	2 339 664	64,1	64,6
5. Schlüterstr. (13)	10 729	2 261 320	1 672 212	589 108	54,9	26,1
6. Christstr. (16)	13 093	1 306 300	857 570	448 730	34,2	34,3
Summe	106 601	19 199 620	10 873 622	8 325 998	78,5	43,4

kerung erhellt aus der letzten Kolonne; sehen wir von der Berliner Straße ab, so finden wir überall einen Bodenwert von $^1/_4$—$^1/_2$ des Gesamtwertes. Es dürfte also durchaus zutreffen, wenn man die Grundrente in Charlottenburg mindestens auf $^1/_3$ des gesamten Mietertrages (nach Abzug der Nebenabgaben) annimmt.

Der berechnete Bodenwert bietet zu einem zweifachen Vergleich Veranlassung: einmal zu einem generellen historischen Vergleich mit den Bodenpreisen früherer Jahre, und zum anderen zu einem speziellen Vergleich mit den Baustellenpreisen, wie sie unmittelbar vor Errichtung eines Hauses in den betreffenden Straßen gezahlt wurden.

Die historische Entwickelung der Bodenpreise ist schon im ersten Abschnitt dargelegt; es genügt hier also, die markantesten Zahlen für die einzelnen Straßen zu wiederholen und zu vervollständigen (s. Tabelle S. 212).

Die Zahlen sind nicht ohne weiteres vergleichbar, da die Zahlen für 1898 berechnete Durchschnittswerte, während die Angaben für die früheren Jahre meist nur Einzelkaufpreise sind, die fast regelmäßig höher als die jedesmaligen Durchschnittswerte sind; lägen für alle Jahre Durchschnittswerte vor, so würde die Steigerung der Bodenpreise noch viel schärfer hervortreten.

Vergleicht man den berechneten Bodenwert, wie er sich nach Errichtung und mehrjähriger Benutzung eines Hauses darstellt, mit den Baustellenpreisen, so ergiebt sich, daß die Baustellenpreise dort, wo ein potenter Bauunternehmer auf eigenes Risiko das Gebäude errichtet hat, fast immer wesentlich niedriger als die berechneten Bodenwerte waren; wo dagegen

Preis des Quadratmeters Bauland

in der Berliner Straße		in der Christstraße	
Bis 1860/61	2—3 M.	1872	12 M.
1862/63	5—6 „	1873	22 „
1868	15 „	1874	28 „
1871	21 „	1876	34 „
1879	24 „	1879	24 „
1887	60 „	1898	34 „
1898	64 „		
Vorderland	80—85 „		

Carmerstraße		Wormser Straße		Kantstraße	
1873	5 M.	1886	63 M.	1867/68	3—5 M.
1888	15—38 „	1898	91 „	1875	23 „
1898	83 „			1883	17 „
				1885	40 „
				1887	49 „
				1889	78 „
				1890	91 „
				1898	127 „

der Bauunternehmer lediglich ein Strohmann des Terrainspekulanten war, gingen die Baustellenpreise über den nachher erzielten faktischen Bodenwert noch hinaus oder kamen ihm wenigstens sehr nahe.

Einige konkrete Beispiele mögen diese Ausführungen näher illustriren. In einem Falle kaufte der als selbständiger Spekulant auftretende Bauunternehmer eine Eckbaustelle von 750 qm für 90000 M. (1 qm gleich 120 M.), das Gebäude kostete 180000 M., die Gesamtkosten betrugen also 270000 M. Das Gebäude wurde zu einem Nutzungswert von 16000 M. veranlagt, was (mit dem 20,5-fachen multiplizirt) einen Gesamtwert von 328000 M. ergiebt; der 1898 erzielte Kaufpreis (330000 M.) entsprach genau dieser Taxe des Katasteramtes. Der berechnete Bodenwert stellte sich in diesem Falle also auf 150000 M. (1 qm gleich 200 M.), der Gewinn des Spekulanten auf 60000 M. brutto. — Aehnlich, aber weniger vorteilhaft, verlief folgende Spekulation: Baustelle (nicht an der Ecke) 900 qm gleich 90000 M., Baukosten 195000 M., zusammen 285000 M., der Nutzungswert betrug 15000 M., der Gesamtwert also (bei Multiplikation mit 20,5) — ein Verkauf ist noch erfolgt — 307500 M.; Bruttogewinn 22500 M.

Ganz anders dagegen gestaltet sich die Sache in zwei Fällen, wo die Bauunternehmer lediglich Strohmänner waren. Im ersten Falle wurde die Baustelle (ca. 1300 qm), die der Grundbesitzer 3 Jahre vorher für 18500 M. gekauft hatte, dem Strohmann mit 140000 M. angerechnet, die jedoch hypothekarisch zu $4^1/_4$ Proz. und zwar hinter der Baugeldhypothek zu 5 Proz. eingetragen wurden. Die Baukosten stellten sich auf

280 000 M.; die Feuertaxe wurde in voller Höhe des Gebäudewertes und des angeblichen Baustellenpreises auf 420 000 M. festgesetzt. Der gemeine Wert ist jedoch nur auf 380 000 M. veranschlagt, der berechnete Bodenwert (100 000 M.) würde hier also bedeutend unter dem Baustellenpreise bleiben. Noch größer ist die Differenz in dem folgenden Falle, wo die Baustelle dem Strohmann mit 100 000 M. angerechnet wurde, während sich der thatsächliche berechnete Bodenwert nur auf 65 000 M. stellte. (Baukosten 148 000 M., Gesamtwert 213 000 M.). Bei einigen anderen Grundstücken blieben die berechneten Bodenwerte um 20 Proz. hinter den Baustellenpreisen zurück. Natürlich waren in allen diesen Fällen die Grundstücke bis über den Wert hinaus mit Hypotheken belastet, um den Vorbesitzer des Grundstücks, den eigentlichen Spekulanten, dem Strohmann gegenüber zu sichern.

4. Gesamtüberblick.

Im ersten Quartal 1897 wurden bei der Veranlagung zur kommunalen Grundsteuer [1]) 2813 bebaute Grundstücke mit 590 Millionen M. und 878 unbebaute mit 100 Millionen M. Wert ermittelt. Der Gesamtwert der Charlottenburger Grundstücke betrug also rund 700 Millionen M. Auf den Bodenwert dürften davon mindestens 300 Millionen M. (200 Millionen M. bei den bebauten Grundstücken) entfallen, wobei aber zu beachten bleibt, daß die unbebauten Grundstücke nicht gerade rigoros veranlagt worden sind; außerdem unterliegt ein großer Teil des Grundbesitzes (das Eigentum der Krone, des Staates, der Gemeinde ꝛc.) nicht der Steuer, ist also auch in der Wertstatistik nicht enthalten. Sehr umfangreich ist der fiskalische Besitz namentlich im Stadtbezirk I (Westend), zu dem bedeutende Teile des Grunewalds gehören.

Wie aus der Uebersicht (S. 214) hervorgeht, umfassen die bebauten Grundstücke, soweit ihre Fläche angegeben ist, 4,82 Millionen qm; die Durchschnittsgröße eines bebauten Grundstücks betrug 1912 qm, eine sehr erhebliche Größe, die sich aus dem Vorhandensein der vielen aus früherer Zeit stammenden großen Gartenparzellen erklärt. Nimmt man für die Grundstücke ohne Flächenangabe die eben genannte Durchschnittsgröße an, so erhält man als Gesamtfläche der bebauten Grundstücke 5,38 Millionen

---

1) Charlottenburg erhebt, wie viele andere Vororte, als Grund- und Gebäudesteuer eine Quote von dem der staatlichen Vermögenssteuer zu Grunde liegenden gemeinen Werte der Grundstücke; hierbei werden auch die den Aktiengesellschaften gehörigen Grundstücke veranlagt, die von der staatlichen Vermögenssteuer bekanntlich befreit sind.

Stadtteile (die römischen Zahlen bezeichnen die Stadtbezirke)	Gesamtfläche qm	Der Ergänzungssteuer unterlagen: bebaute Grundstücke: Zahl (Grundstücke ohne Flächenangabe in Klammern)	bebaute Grundstücke: Angegebener Flächeninhalt qm	unbebaute Grundstücke: Zahl (Grundst. ohne Flächenangabe in Klammern)	unbebaute Grundstücke: Angegebener Flächeninhalt qm	unbebaute Grundstücke: Geschätzter gemeiner Wert im Ganzen M.	unbebaute Grundstücke: Wert pro 1 qm M.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1. Osten von Knesebeckstraße und Kurfürsten-Allee ab	1 810 955	712 (3)	1 090 794	98	197 601	17 625 712	89
2. Oestlich von Westend bis Lützow, südlich der Spree, bis Christ-, Bismarckstraße nördlich (II, III, V, VI, VII, X, XI, XIV)	2 353 910	785 (248)	836 363	56 (1)	302 798	6 776 333	22
3. Südlich der Spree bis Schillerstr. und Hippodrom, im Westen Lützow, Rosinen- u. Leibnizstr. (XV, XVI, VII)	1 427 545	292 (35)	728 480	38 (1)	200 616	5 595 034	28
4. Süden von Potsdamer-, Bismarck-, Schillerstr. ab bis Bleibtreustr. (IV, XII, XIII, XVIII, XVIIIa)	2 565 440 [1]	704 (4)	705 678	231 (1)	2 024 174	39 708 550	20
5. Westend (I)	6 459 900	196 (3)	417 479	201 (1)	2 089 232	9 835 210	5
6. Nördlich der Spree (VIII u. IX)	5 635 270	124 (1)	1 037 787	254	4 032 083	20 221 599	5
Ganze Stadt:	20 917 895	2813 (294)	4 816 581	878 (4)	8 846 504	99 762 438	11

1) Die Gesamtfläche des neugebildeten Bezirks XVIIIa fehlt, die Zahl ist deshalb zu niedrig.

qm. Einschließlich des Straßenlandes dürfte die bereits der Bauthätigkeit unterworfene Fläche etwa 7 1/2 Millionen qm umfassen. Die unbebaute Fläche stellt sich auf rund 9 Millionen qm, worin aber noch das zukünftige Straßenland enthalten ist. Da das Charlottenburger Weichbild 20,9 Millionen qm umfaßt, so entfallen etwa 4 1/2 Millionen qm auf die Wasserfläche und das nicht steuerpflichtige Land, das als öffentlicher Besitz der privaten Bauthätigkeit dauernd oder vorläufig entzogen ist; der größte Teil dieses öffentlichen Besitzes ist, wie die Tabelle zeigt, in dem Bezirk Westend gelegen.

Sieht man von dem öffentlichen Besitz ab und bedenkt man, daß ein Teil des unbebauten Landes auf zukünftiges Straßenland zu rechnen ist, so erscheint das der Bebauung unterworfene Gebiet etwa ebenso groß wie das noch nicht bebaute Terrain. Würde das fiskalische Waldland in Westend ebenfalls parzellirt, so würde das Bauland der Zukunft sogar 3/5 des heutigen Weichbildes umfassen. Aber auch ohne den fiskalischen Besitz bleiben in Westend 2,1 Millionen, nördlich der Spree (Nonnenwiesen, Pfefferluch 2c.) 4,0 Millionen qm noch zu bebauen; in den übrigen Stadtteilen sind dagegen nur noch geringe Komplexe Bauland (zusammen 0,7 Millionen qm) vorhanden, wenn sich auch durch Bebauung der Gärten eine weitere Zusammendrängung der Bevölkerung erzielen lassen wird. Am Kurfürstendamm und am Lietzensee schreitet die Bebauung schnell vorwärts und sind die Preise durch eine intensive Spekulation schon sehr hoch getrieben, sodaß hier eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse durch Verschärfung der Bauordnung ohne Schädigung privater Vermögensinteressen kaum möglich wäre.

Dagegen sind die Bodenpreise nördlich der Spree und im Bezirk Westend noch sehr niedrig, obwohl nur das eigentliche Villenviertel von Westend der Landhausbauordnung unterliegt, während das Gebiet nördlich der Spandauer Chaussee und der Spree der Berliner Hochbauordnung unterworfen ist, die für das nördlich der Hamburger Bahn liegende Gebiet, wie schon im dritten Kapitel erwähnt, insofern eine minimale Abänderung erfahren hat, als der zweite Grundstücksstreifen hier nur bis zu 60/100 (statt 65/100) als bebaubar in Rechnung gestellt werden darf. In diesem ganzen, etwa 5—6 Millionen qm großen Gebiet hat sich eine intensive Terrainspekulation noch nicht entwickelt und sind die Bodenpreise niedrig geblieben, weil das Fehlen einer Kanalisation die Errichtung von Wohnhäusern verhindert; dagegen sind hier infolge der niedrigen Bodenpreise zahlreiche Fabrikanlagen entstanden, die das ganze Gebiet zu einem zukünftigen Arbeiterviertel bestimmen. In den Stadtbezirken I, VIII und IX ist 1 qm Bauterrain im Durchschnitt mit einem Werte von 4,70 und 5,02 M. veranlagt worden. Die Musterkaufpreise betrugen nördlich der

Hamburger Bahn in den besseren Lagen 5—9 M., in den entfernteren Teilen sogar nur 1—3 M.; höher (12—23 M., einmal 42 M.) waren sie nur auf dem schon vielfach bebauten Gelände zwischen der Hamburger Bahn und der Spree. Ebenso stellte sich der für das Gebiet zwischen Spandauer Chaussee und Spree gewählte Musterkaufpreis auf 5,40 M. für 1 qm (beim Verkauf eines 5,5 ha großen Terrains), während an der Spandauer Chaussee selbst die Preise sich allerdings zwischen 40—50 M. bewegten.

Jedenfalls sind die Bodenpreise in dem nördlich der Hamburger Bahn und der Spandauer Chaussee belegenen Gebiet derartig niedrig, daß sich noch jetzt die schärfsten baupolizeilichen Beschränkungen ohne positive Vermögensverluste für die Grundbesitzer einführen ließen, zumal sich das Terrain großenteils noch in den Händen der ehemaligen Ackerbürger befindet. Zum mindesten aber sollte dieses Gebiet dem Vororthochbau (4 Stock, $^{5}/_{10}$ der Fläche bebaubar) unterworfen werden, bei dem die Grundeigentümer immer noch viele Millionen gewinnen würden, da sich der Quadratmeter auch in den Arbeitervierteln des Vororthochbaues auf mindestens 30—40 M. stellt. Die Grundbesitzer würden also nicht geschädigt, dem Gemeinwohl aber würde erheblich genützt, wenn ein derartig großes Gebiet, das mit dem Landhausbezirk von Westend zusammen mehr als die Hälfte des Charlottenburger Weichbildes umfaßt, der intensivsten Bebauung entzogen würde.

Ueberblickt man die Gesamtentwicklung Charlottenburgs seit 1860, so tritt die ungeheure Steigerung des Bodenwertes als markantestes Zeichen hervor. Für 1865 wird man den Gesamtwert der bebauten Grundstücke, dem Nutzungswert von 540 000 M. entsprechend, auf rund 12 Millionen M. veranschlagen dürfen. An Kulturland wurden damals bei der Grundsteuerveranlagung 6775 Morgen mit einem Reinertrag von 13 500 Thalern, darunter 1165 Morgen Gärten und 1395 Morgen Wiesen, nachgewiesen. Der landwirtschaftliche Wert des Ackerlandes dürfte sich somit auf etwa 1,2 Millionen M. (gleich dem 30-fachen des Reinertrages) annehmen lassen; ein Rittergut von der Größe und Bodenqualität des ganzen Charlottenburger Weichbildes würde einen Wert von etwa 1,5 Millionen M. repräsentiren. Thatsächlich dürfte sich aber der Wert des unbebauten Charlottenburger Terrains damals bereits auf etwa 4 Millionen M. gestellt haben, wozu noch der auf etwa 2 Millionen M. zu veranschlagende Bodenwert der bebauten Grundstücke kam. Für 1880 wird sich der Wert der bebauten Grundstücke (Nutzungswert 2,84 Mill. M.) auf rund 60 Millionen M., für 1886/87 (Nutzungswert 3,43 Mill. M.) auf rund 75 Millionen M. veranschlagen lassen, während sich der Wert der unbebauten Grundstücke auf 20 bezw. 30 Millionen M. gestellt haben dürfte. Der Bodenwert der

bebauten Grundstücke wird sich kaum höher als auf $^1/_6$ bis $^1/_5$ ihres Gesamtwertes ansetzen lassen. Wir erhalten demnach in approximativen Zahlen folgende Wertsteigerungen:

Jahr	Gesamtwert	Bodenwerth (Bodenwerth der unbebauten Grundstücke in Klammern)
	in Millionen M.	
1865	16	6 (4)
1880	80	30 (20)
1886	105	45 (30)
1897	700	300 (100)

Dabei muß beachtet werden, daß die Zahlen für den Bodenwert für 1897 in hohem Grade den Charakter von Minimalzahlen tragen, da bei der Einschätzung unbebauter Grundstücke durchweg aus begreiflichen Gründen relativ mild verfahren wird. Wahrscheinlich ist auch der Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert der Charlottenburger Grundstücke höher als $^1/_3$. Vermutlich würde die Annahme des Bodenwertes auf 400 Millionen M. (250 Mill. bei bebauten, 150 bei unbebauten Grundstücken) der Wahrheit näher kommen. Aber selbst wenn wir an dem niedrigen Satze von 300 Millionen M. festhalten, beträgt die im Jahrzehnt von 1887/97 eingetretene Steigerung des Bodenwertes mehr als $^1/_4$ Milliarde. Da gleichzeitig die Bevölkerung um etwa 100000 Köpfe gewachsen ist, so hat jede neu hinzugekommene Person den Charlottenburger Grundbesitzern einen durchschnittlichen Wertzuwachs von 2500 M. gebracht; jede sechsköpfige Familie hat die Charlottenburger Grundbesitzer in 10 Jahren um durchschnittlich 15000 M. bereichert.

Die seit 1865 durch die Grundrentenbildung entstandenen kolossalen Reichtümer von 3—400 Millionen M. haben sich in Charlottenburg stärker als in anderen Orten zersplittert, da die Feldmark der früheren Ackerbürgerstadt stark parzellirt war. Schon 1863 waren 380 Ackerbesitzer vorhanden, zu denen dann noch die Hausbesitzer ohne Ackerland traten. Durch die Besitzwechsel der folgenden Jahrzehnte ist der Kreis der interessirten Personen noch weiter vergrößert worden. Aktien-Gesellschaften haben sich zwar auch mehrfach an der Terrainspekulation beteiligt, sind aber in Charlottenburg, vermutlich wegen der starken Parzellirung des Besitzes, stärker als in anderen Orten von der Privatspekulation überflügelt worden, unter der, wie gewöhnlich, eine ziemlich kleine Anzahl großer Terrainspekulanten in besonderem Maße in den Vordergrund getreten sind und den Löwenanteil der Gewinne eingeheimst haben. Auch das zukünftige Bauland ist bereits stark parzellirt (in etwa 900 Grundstücken); da die Durchschnittsgröße eines Grundstückes aber mehr als 1 ha

beträgt, so überwiegen doch augenscheinlich die größeren zusammenhängenden Terrains.

Die erzielten Gewinne sind sofort fast vollständig durch den Verkauf oder die hypothekarische Belastung realisirt worden; das Ergebnis der Einzeluntersuchungen wird durch die Statistik der gesamten Hypothekenbewegung Charlottenburgs bestätigt. Von 1886/87 bis 1894/95 wurden auf Charlottenburger Grundstücken 404,3 Millionen M. mehr eingetragen als gelöscht; darunter in den beiden Jahren 1891/92 und 1892/93 allein 162,6 Millionen M.; die Zahlen für die folgenden Jahre sind leider noch nicht publizirt. Nehmen wir für die beiden Jahre 1895/96 und 1896/97 nur die Durchschnitte der 10 vorhergehenden Jahre an, so erhalten wir für 1897 eine Zunahme der Belastung von rund 500 Millionen M., die fast vollständig (vielleicht mit Ausnahme von 25—30 Millionen) auf die bebauten Grundstücke entfällt, da die unbebauten Grundstücke meist nur schwach oder gar nicht belastet sind. Da sich der Wertzuwachs der bebauten Grundstücke von 1886—97 auf rund 525 Millionen M. stellt, so sieht man, in wie hohem Grade die Wertsteigerung bereits hypothekarisch realisirt ist.

Achtes Kapitel.

Der Kurfürstendamm und die Villenkolonie Grunewald.

1. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft.

Die Geschichte der Villenkolonie Grunewald ist aufs engste mit der Geschichte des Kurfürstendammes verknüpft, durch den der Grunewald mit Berlin und Charlottenburg verbunden wird.

Der Kurfürstendamm war ursprünglich ein unregulirter, 11 m breiter fiskalischer Feldweg, der von der Fasanerie, dem jetzigen Zoologischen Garten, aus zunächst in westlicher Richtung nach dem Grunewald zu lief, auf halbem Wege aber in südlicher Richtung nach Wilmersdorf abschwenkt. Ein ziemlich schmaler Reitweg führte dann in direkter Verlängerung des Dammes nach dem Grunewald.

In den Gründerjahren tauchte zum ersten Mal der Plan auf, diesen Feldweg zur Herstellung einer Straßenanlage zu benützen. Der von Carstenn 1872 gegründete Berlin-Charlottenburger Bauverein betrieb mit

großem Eifer diesen Plan, um seine in der westlichen Hälfte der Wilmersdorfer Gemarkung belegenen Ländereien durch eine stattliche Zugangsstraße, deren Breite er auf 30 m festsetzen wollte, nach dem Muster der ebenfalls von Carstenn angelegten Kaiserallee zu erschließen. Diese Breite genügte aber dem Fürsten Bismarck noch nicht, der schon damals die Bedeutung des Kurfürstendammes für das schnell anwachsende Berlin erkannte. In einem über diese Frage an das Königliche Zivilkabinet gerichteten Gutachten führte er folgendes aus:

„Denkt man sich Berlin so wie bisher fortwachsend, so wird es die doppelte Volkszahl noch schneller erreichen als Paris, das von 800000 Einwohnern auf 2 Millionen gestiegen ist. Dann würde der Grunewald etwa für Berlin das bois de Boulogne, und die Hauptader des Vergnügungsverkehrs dorthin in einer Breite, wie die Elyseischen Felder, durchaus nicht zu groß bemessen sein. An der in Rede stehenden Stelle allein liegt die Möglichkeit einer großen Straßenverbindung mit dem Grunewald vor, weil eine fiskalische Straße, der Kurfürstendamm, über die gesetzlichen Anforderungen hinaus existirt. Mein Votum würde sonach dahin gehen, daß von den Anbauern die Herstellung der üblichen Straßenbreite in vollster Ausdehnung gefordert würde, ohne Rücksicht auf das Vorhandensein des Kurfürstendammes, sodaß letzterer eine exzeptionelle Zugabe zur Straßenbreite bildete. Nur auf diese Weise würde über den Tiergarten hinaus eine bequeme Zirkulation der Berliner Bevölkerung ins Freie nach dem Grunewald hergestellt werden können, und nur bei diesem Prinzip wird sich ein ähnlicher Reitweg, wie ihn das sonst wenig kavalleristische Frankreich von Paris nach dem bois de Boulogne besitzt, schaffen lassen."

Wer den ungeheuren und stetig zunehmenden Sonntagsverkehr kennt, der sich jetzt auf dem Kurfürstendamm dem Grunewald zu bewegt, von dem aber in den 70er Jahren noch keine Rede war, der sich vielmehr erst nach 1890 entwickelt hat, wird das sichere Urteil des großen Kanzlers auch in dieser Frage bewundern. Nur der dem Fürsten so sehr am Herzen liegende Reitweg hat nicht ganz die gewünschte Bedeutung gewonnen. Dafür sausen jetzt zahllose Radfahrer die Straße entlang und an dem Gewimmel der Droschken, eleganten Equipagen und der dicht besetzten Kremser vorüber, während auf beiden Seiten der Allee Scharen von Fußgängern den Vergnügungslokalen des Grunewalds zuströmen.

Infolge des eben erwähnten Votums wurde durch Kabinetsordre vom 2. Juni 1875 die Straßenbreite des Kurfürstendammes auf 53 m festgesetzt, womit er freilich weit hinter der mehr als doppelt so breiten Avenue des Champs-Elysées zurückbleibt. Die Ausführung des Projektes unterblieb aber vorläufig, da die hereingebrochene Krisis derartig weit ausschauende Unternehmungen nicht begünstigte. Erst nachdem die Forstverwaltung als

Fortsetzung des Kurfürstendammes die neue schöne Chaussee durch den Grunewald nach Wannsee angelegt hatte, bildete sich im Frühjahr 1881 ein englisches Konsortium zur Herstellung einer großartigen Avenue an Stelle des ehemaligen Feldweges. Das Unternehmen erfreute sich der Gunst der höchsten leitenden Kreise, namentlich des Kaisers und des Reichskanzlers. So heißt es in einem Schreiben des Kaisers an den Kanzler vom April 1881: „Ich habe aus der Eingabe ꝛc. zu Meiner lebhaften Befriedigung gesehen, in welcher Weise erstrebt wird, den von Mir gehegten Wunsch, daß an Stelle des Kurfürstendammes eine Straße im großartigen Stile angelegt werden möge, zu realisiren. Es wird Mir zur großen Freude gereichen, wenn die Bemühungen Erfolg haben, und werde Ich einer solchen Anlage, soweit es gesetzlich und finanziell thunlich sein wird, gern meine wohlwollende Förderung zuwenden.“

Trotzdem zerschlugen sich die Verhandlungen mit dem englischen Konsortium, das die von dem Fiskus gestellten Bedingungen nicht annehmen mochte. An seine Stelle trat ein deutsches Konsortium, als dessen Vertrauensmann der Baumschulenbesitzer John Booth im August 1882 mit der Königlichen Regierung zu Potsdam einen Vertrag abschloß, durch den er die Herstellung der Straße in der vorgeschriebenen Breite von 53 m übernahm, wogegen ihm von dem am Ende dieser Straße belegenen fiskalischen Grunewald eine Fläche von ca. 234 ha auf die Dauer von 90 Jahren zu einem mäßigen Pachtsatze mit der Bedingung verpachtet wurde, daß er bis zum 30. September 1892 berechtigt war, das gepachtete Areal zum Preise von 12000 M. für den Hektar ausschließlich des Holzwertes anzukaufen, um auf diesem Areal eine Landhauskolonie zu errichten. Booth und Konsorten traten ihre Rechte aus diesem Vertrage gegen eine Entschädigung an die Deutsche Bank ab, und diese erwarb, um sich die Vorteile der Herstellung der neuen Hauptstraße noch besser zu sichern, ca. 155000 qm am Kurfürstendamm und in dessen Nähe belegenes Land zum Gesamtpreise von 2060514,55 M. Alsdann wurde durch notarielles Statut vom 22. Dezember 1882 eine Aktien-Gesellschaft unter der Firma „Kurfürstendamm-Gesellschaft“ errichtet, welcher die Deutsche Bank die Rechte aus dem mit dem Fiskus geschlossenen Vertrage sowie die von ihr gekauften Terrains übertrug. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug nur 200000 M., die in 400 auf den Namen lautende Aktien à 500 M. eingeteilt waren. Außerdem wurden aber 400 unkündbare, spätestens nach 30 Jahren rückzahlbare, ebenfalls auf den Namen lautende Obligationen, jede zum Betrage von 7500 M., im Ganzen also für 3000000 M. ausgegeben, welche mit 4 Proz. verzinslich waren; doch brauchten die Zinsen nicht jährlich gezahlt zu werden, sondern konnten eventuell auch erst bei der Rückzahlung des Kapitals erstattet werden. Alle diese Be-

dingungen zeigen, daß die Aktien vorläufig noch nicht dem großen Publikum zugänglich gemacht werden sollten. Namensaktien und Obligationen dürften ausschließlich in den Händen eines kleineren Kreises, namentlich aber im Besitz der Deutschen Bank, verblieben sein. Die Gesellschaft legte von 1883—86 den Kurfürstendamm in seiner jetzigen Gestalt an. Die Arbeiten zogen sich sehr lang hin, da die Expropriationen viel Zeit beanspruchten. Diese Straße erhielt in der Mitte einen von zwei Baumreihen eingefaßten, 8 m breiten Reitweg, zwei Fahrwege von je 9 m und zwei Bürgersteige von je 6 m Breite. Die eigentliche Verkehrsstraße ist demnach nur 38 m breit, also bedeutend schmaler als die 50 m breite Straße „Unter den Linden". Nur einschließlich der je 7,5 m tiefen Vorgärten stellt sich die Gesamtbreite zwischen den Baufluchtlinien auf 53 m. Außerdem wurde eine Dampfstraßenbahn angelegt, die ihren Betrieb im Mai 1886 eröffnete.

Die Gesellschaft machte gute Geschäfte, da die Bodenpreise am Kurfürstendamm sehr bald erheblich stiegen. Sie hatte für den Quadratmeter des von ihr 1882 gekauften Terrains etwa 13 M. bezahlt.

Schon 1885 konnte sie aber 24302 qm für zusammen 938500 M., also für 38,6 M. pro Quadratmeter verkaufen. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, daß sich die gesamten Selbstkosten des Terrains für sie bedeutend über den Einkaufspreis stellten. Fast $^1/_5$ ihres Terrains (28003 qm) mußte sie unentgeltlich als Straßenland abtreten, dazu kamen die Kosten der Straßenanlage, welche nur zum Teil von den Adjazenten erstattet zu werden brauchten, zu denen außerdem die Gesellschaft selbst gehörte. Weiterhin sind hier die Zinsen für die Obligationen mit jährlich 120000 M., die Kosten der Verwaltung rc. in Rechnung zu stellen. Zieht man alle diese Posten in Betracht, so ergeben sich Ende 1888 für die der Gesellschaft verbliebenen 102853 qm an Selbstkosten 2507008,78 M. also ca. 24,4 M. für den Quadratmeter. Von 1889—91 wurde dieses ganze restirende Terrain in rascher Folge verkauft. Dabei wurden im Durchschnitt 1889 für den Quadratmeter des bestgelegenen Terrains 57,5 M., 1890 58,1 M. und 1891 für minder gutes Terrain 43 M. erzielt. Im Ganzen wurden circa 5 Millionen, für den Quadratmeter durchschnittlich 50 M., also das Doppelte des Selbstkostenpreises, vereinnahmt.

Schon vor Erledigung dieser Verkäufe hatte die Gesellschaft ein weit größeres Unternehmen in Angriff genommen. Im März 1889 wurde von der Generalversammlung der Beschluß gefaßt, von dem Rechte, den gepachteten Teil des Grunewalds zum Preise von 12000 M. für den Hektar zu erwerben, Gebrauch zu machen. Gleichzeitig wurde die Erhöhung des Grundkapitals von 200000 M. auf 8 Millionen beschlossen.

Die neue Emission von 7800000 M. wurde in 7800 auf den Inhaber lautende Aktien à 1000 M. zerlegt. Die alten Namensaktien und die Obligationen wurden zu einem Vorzugskurse umgetauscht und auf diese Weise beseitigt. Ein sehr großer Teil der alten Aktien und Obligationen muß sich in den Händen der beiden Gründungsbanken, der Deutschen Bank und der Berliner Handels-Gesellschaft, befunden haben, da sie am 23. März noch für 7 Millionen M. Aktien zur Subskription auflegen konnten. Wie groß das Vertrauen des Publikums zu dem Unternehmen war, geht daraus hervor, daß sämtliche Aktien trotz des hohen Emissionskurses willige Abnahme fanden. Die beiden Emissionsbanken hatten also einen Gründergewinn von 3080000 M. zu verzeichnen, der sich einschließlich des bei Umtausch ihrer alten Aktien und Obligationen zum Vorzugskurs erzielten Profites auf rund $3^1/_2$ Millionen M. stellen dürfte. — An der Börse wurden die Aktien am 8. April 1889 mit einem weiteren Aufschlag, zum Kurse von 1505 M. pro Stück eingeführt; am Ende des Jahres wurden sie mit 1600 M. notirt.

Die Kurfürstendamm-Gesellschaft, deren Organisation, wie wir wissen, für die neueren Terrain-Gesellschaften vorbildlich geworden ist, zahlt keine jährlichen Dividenden auf die Aktien. Der sich aus der Bilanz am Ende jeden Jahres ergebende Reingewinn wurde, aber nur, soweit er zum ferneren Geschäftsbetrieb nicht erforderlich war, und nach Abzug von 5 Proz. für den Reservefonds, unter die Mitglieder verteilt und zunächst zur gleichanteiligen Amortisation der Aktien verwendet. Sobald den Aktionären der Nominalbetrag ihrer Aktien zurückgezahlt war, erhielten sie von den in der Folge noch zur Verteilung gelangenden Beträgen 90 Proz., während von den übrigen 10 Proz. der Vorstand und der Aufsichtsrat je 5 Proz. als Tantième bekamen. Sobald sämtliche Bauterrains der Gesellschaft verkauft waren, sollte sie in Liquidation treten.

Uebrigens hat die Gesellschaft schon im Februar 1892, als kaum mehr als $^1/_3$ ihrer Grundstücke im Grunewald verkauft war, ihre Liquidation beschlossen, weil sie auf diese Weise die durch das neue Gewerbe- und Einkommensteuergesetz bedeutend erhöhten Steuern zu ersparen hoffte. Es gelang ihr aber nicht, mit dieser Rechtsanschauung durchzudringen, sie mußte sich trotzdem zur Steuerzahlung bequemen. Wie wenig vor der Miquel'schen Steuerreform derartige Spekulationsgesellschafter trotz ihrer kolossalen Gewinne getroffen wurden, zeigt die Thatsache, daß die Gesellschaft 1891 rund 5335 M. Steuern zahlte, obwohl sie in diesem Jahre etwa $3^1/_2$ Millionen gewonnen hatte. Dagegen mußte sie 1892 schon 61900 und 1895 sogar 192993 M. Steuern entrichten; im Ganzen hatte sie von 1892—97 650569 M. Steuern zu bezahlen.

Schon im Sommer 1889 wurde rüstig an der Anlage der Kolonie gearbeitet. Zur Erhöhung des landschaftlichen Reizes wurde der Halensee vergrößert und die vier Fenns, die sich mitten durch das erworbene Waldterrain hindurchzogen, zu schönen Seen umgestaltet, die mittels artesischer Brunnen gefüllt wurden. Die Anlage der Straßen wurde möglichst schnell durchgeführt. Die Charlottenburger Wasserwerke übernahmen es, die Kolonie mit Wasser zu versorgen, während die englische Gasanstalt in Berlin das erforderliche Gas lieferte.

Die Gesellschaft hatte vom Fiskus, einschließlich eines zur Arrondirung zugekauften Terrains von 17020 qm, im Ganzen 2362760 qm (236 $^1/_4$ ha) erworben, von denen mehr als 25 Proz. für Straßen, Plätze, Seenflächen abgingen, sodaß nach dem Voranschlag etwa 1700000 qm verkäufliches Terrain verblieben. Ihr Gesamtkaufpreis stellte sich einschließlich 151000 M. früherer Aufwendungen für den Grunewald und einschließlich der Bezahlung für den Holzbestand, der der Gesellschaft vom Fiskus mit ungefähr 1400 M. für 1 ha angerechnet wurde, auf 3271608 M. Hierzu traten (außer den Stempel- und Gerichtskosten von 23000 M.) noch die Meliorationskosten für Straßenanlagen, Pflasterung, Entwässerung, Gas- und Wasserleitungen, Anlage der Seen, Brücken, Baumanpflanzungen 2c., die nach dem Voranschlag von 1889 auf 335000 M. beziffert wurden. Der Kaufpreis für den Quadratmeter nutzbaren Bauterrains stellte sich also auf noch nicht ganz 2 M., zu denen die Meliorationskosten in ungefähr gleicher Höhe traten, sodaß sich der Selbstkostenpreis des Quadratmeters für die Gesellschaft auf noch nicht 4 M. (3,91 M.) belief.

Der Voranschlag dürfte eher aber damit noch etwa zu hoch gegriffen sein, da ein Teil der Meliorationskosten (die Kosten der Kanalisation mit 30 M. pro laufenden Meter Straßenfront) von den späteren Käufern besonders eingefordert wurde[1]), und da sich außerdem 1892 bei der endgültigen Vermessung ein Plus von 117670 qm verkäuflichen Terrains herausstellte. Andererseits darf nicht vergessen werden, daß die allgemeinen Kosten der Verwaltung, die Steuern, der Zinsverlust des angelegten Kapitals 2c. den Selbstkosten zugeschlagen werden müssen. Unter Berücksichtigung dieser Kostenelemente dürften sich die Selbstkosten im weiteren Sinne thatsächlich kaum unter 4 M. für den Quadratmeter, oder unter etwa 60 M. für die Quadratrute stellen.

---

1) Nach einem Voranschlage von 1887 stellten sich die Kosten der Kanalisation auf 462500 M., wobei aber nur 25 M. pro laufenden Meter Straßenfront angenommen wurden. — Für Meliorationen wurden bis 1891 2054000 M. aufgewendet; für die späteren Jahre geben die Geschäftsberichte keine näheren Mitteilungen, sodaß sich leider nicht ersehen läßt, ob die gesamten Meliorationskosten unter dem Voranschlag geblieben — was wahrscheinlich ist — oder über ihn hinausgegangen sind.

Beim Verkauf wurden durchweg sehr günstige und im Allgemeinen steigende Preise erzielt. Schon 1889 wurden 307 404 qm in 99 Parzellen zu einem Durchschnittspreise von 8,28 M., also mit einem Gewinn von mehr als 100 Proz., verkauft. Um eine schnellere Entwicklung der Kolonie herbeizuführen, wurden 1889 25 Käufern, welche sich verpflichteten, binnen $1^1/_2$ Jahren auch im Winter bewohnbare Villen zu errichten, Bauprämien von je 6000 M. gewährt, zu denen im folgenden Jahre weitere 25 Prämien von je 4000 M. traten. Dadurch verminderte sich der wirkliche Kaufpreis des einzelnen Grundstückes seiner Größe entsprechend und zwar teilweis nicht unerheblich; für einen Erwerber stellte er sich z. B. auf nur 5,63 M. pro Quadratmeter.

Während 1889 die Quadratrute (14,2 qm) noch mit 100—120 M. abgelassen wurde, erhöhten sich in den folgenden Jahren die Preise je nach der Lage auf 120—180 M. pro Quadratrute. Nach den ungewöhnlich günstigen Jahren 1892 und 1893 trat von 1894—96 ein erheblicher Rückgang der Umsätze wie der Kaufpreise ein, auf die seit 1897 wieder eine Aufwärtsbewegung folgte. Im Ganzen wurden reines Bauterrain verkauft:

	qm	Preis in M.	Preis f. 1 qm	
1889	307 404	2 546 629	8,3	M.
1890	164 086	1 727 665	10,5	"
1891	148 448	1 620 325	10,9	"
1892	432 288	6 049 318	14,0	"
1893	290 441	3 944 266	13,6	"
1894	24 830	312 934	12,6	"
1895	40 703	531 500	13,1	"
1896	86 486	1 118 748	12,9	"
1897	131 365	2 021 360	15,4	"
Summe	1 626 051	19 872 745	12,2	M.

Nach dem Jahresberichte für 1897 waren Ende 1897 noch 120 280 qm vorhanden, die im Laufe des Frühjahres 1898 vollständig verkauft worden sind. Der genaue Kaufpreis ist noch nicht bekannt; doch wurden im Allgemeinen bei größeren Terrains für die Quadratrute 250 M. (für 1 qm also ungefähr 17 M.) erzielt, während einige Einzelbaustellen noch bessere Preise brachten, sodaß sich der Gesamtkaufpreis auf mehr als 2 Millionen M. stellen dürfte.

Außerdem wurden 1890 81 739 qm Terrain an unregulirten Straßen infolge eines besonderen Vertrages zum Selbstkostenpreise verkauft, wobei 163 478 M. erzielt wurden. Im Ganzen sind demnach rund 1 830 000 qm (183 ha) für etwa 22 Millionen M., also im Durchschnitt der Quadratmeter für 12 M., die Quadratruthe etwa für 170 M., verkauft worden. Bei einem Selbstkostenpreise von 4 M. für 1 qm ergiebt sich ein Gewinn

von 200 Proz. für die Gesellschaft, die letzten Kaufpreise sind sogar um mehr als 300 Proz. höher als der Selbstkostenpreis.

Die Grundstücke wurden unter folgenden Bedingungen verkauft: Das Restkaufgeld wurde auf 5 Jahre kreditirt, hypothekarisch eingetragen und mit 4 Proz. verzinst; die Kosten der Kanalisation mußte der Erwerber der Gesellschaft erstatten. Außerdem unterliegt das Grundstück einer Reihe dauernder Einschränkungen, die grundbuchlich eingetragen wurden, die aber jetzt nur noch soweit gelten, als nicht die Landhausbauordnung, der auch Grunewald unterliegt, schärfere Bestimmungen trifft. Die Gebäude dürfen nicht höher als drei Stockwerke, einschließlich des Erdgeschosses, erbaut werden. Sie müssen nach allen Seiten mit Façaden versehen sein. Höchstens zwei Häuser dürfen an einander gebaut werden, im übrigen muß zwischen je zwei Gebäuden ein Zwischenraum von mindestens 8 m verbleiben, welcher eventuell zur Errichtung bedeckter Unterfahrten verwendet werden darf. Jedes Haus muß einen mindestens 4 m breiten eingefriedeten Vorgarten haben. Die Errichtung gewerblicher Anlagen, durch welche üble Gerüche, gesundheitsschädliche Dünste oder störender Lärm verursacht werden, ist untersagt; die Errichtung öffentlicher Vergnügungslokale oder der Betrieb eines Schankgewerbes ist ohne besondere Genehmigung nicht gestattet. Der Eigentümer ist zu Terrainabtretungen, Terrainerwerbungen, zur Befestigung und Unterhaltung der Bürgersteige sowie zur Entrichtung einer Straßenunterhaltungsabgabe, des Beitrages zu den Kosten der Straßenbeleuchtung, der Entwässerung der Straßen und Grundstücke und zur Tragung der anteiligen Kosten der Gutsverwaltung verpflichtet. Die Kurfürstendamm-Gesellschaft kann alle ihr zustehenden Rechte an den Königlichen Fiskus, die Gemeinde oder eine andere Korporation abtreten.

Obwohl alle Grundstücke von der Gesellschaft verkauft sind, ist die Liquidation zur Zeit doch noch nicht abgeschlossen. Die Gesellschaft hat noch einen großen Betrag von Hypotheken in ihrem Besitz, mancherlei rückständige Summen sind noch einzutreiben, und auch die Kosten der Umwandlung des bisherigen Gutsbezirkes in eine Gemeinde „Villenkolonie Grunewald“ sind noch nicht bekannt. Trotzdem läßt sich das finanzielle Ergebnis dieser großartigen Terrainspekulation, wenn auch nicht genau, so doch annähernd bestimmen. Hierbei müssen natürlich die Resultate der geschäftlichen Operationen am Kurfürstendamm und in der Kolonie selbst zusammengefaßt werden.

Das Aktienkapital von 8 Millionen wurde in 6 Ausschüttungen vom März 1890 bis zum Oktober 1893 zurückgezahlt, wobei 1893 allein 5 Millionen M. erstattet wurden. Bis Februar 1898 sind dann noch in 7 Ausschüttungen 7 Millionen M. an die Aktionäre und 777 777 M. Tantièmen an den Aufsichtsrat verteilt worden. Die letzte Bilanz (Februar

1898) weist einen Aktivsaldo von 8556000 M., darunter 6709000 M. an Hypotheken und einem Terrainbestand von 120280 qm nach; da diese, wie erwähnt, zu etwa 2 Millionen verkauft sind, so würden sich die Aktiva noch auf rund $10^1/_2$ Millionen M. belaufen, denen allerdings noch gewisse nicht unbeträchtliche Verpflichtungen gegen die neue Gemeinde gegenüberstehen dürften. Immerhin dürften — glatte Abwicklung aller Geschäfte ohne unvermutete Störungen vorausgesetzt — doch noch annähernd $9^1/_2$ bis 10 Millionen M. zur Verteilung an die Aktionäre, den Vorstand und den Aufsichtsrat gelangen.

Auch an der Börse scheint man den noch ausstehenden Betrag ungefähr ebenso hoch zu beziffern, da die Aktien der Gesellschaft (Nominell 1000 M.) Anfang Juni 1898 mit 940 bis 980 M. pro Stück notirt wurden[1]). Auf ein Aktienkapital von 8 Millionen M. dürften nach Abwicklung aller Geschäfte rund 25 Millionen M. zur Ausschüttung gelangt sein, der Gewinn würde also mehr als 200 Proz. (etwa 212 Proz.) betragen.

Das nominelle Aktienkapital war bereits in $4^1/_2$ Jahren nach der Umwandlung der Gesellschaft, die im März 1889 erfolgte, zurückgezahlt. Allerdings ist keine Dividende verteilt worden. Aber auf jede Aktie wurden schon im Jahre 1890 $12^1/_2$ Proz. zurückgezahlt, sodaß bei Annahme einer 4-proz. Verzinsung doch bereits nach Jahresfrist $8^1/_2$ Proz. des Kapitals getilgt waren. Selbst unter Berücksichtigung der üblichen Verzinsung ergiebt sich bei der schnellen Tilgung des Aktienkapitals ein Extragewinn von nicht viel weniger als 200 Proz., der in sehr kurzer Zeit erzielt wurde.

Nicht ebenso günstig wie für die Gesellschaft im Ganzen, aber auch noch recht vorteilhaft stellt sich das finanzielle Resultat für den einzelnen Aktionär, der für eine Aktie von nominell 1000 M. 1889 bei der Emission 1440 M. entrichtet und darauf bis zum Februar 1898 1875 M. ausgezahlt erhalten hat. Stellt man auch hier eine 4-proz. Verzinsung in Rechnung, so hat er erst bei der 12. Ausschüttung sein eingezahltes Geld zuzüglich der Zinsen für das nach jeder Ausschüttung noch restirende Kapital erhalten. Diese Zinsen berechnen sich zusammen auf etwa 275 M.; er hat also bis Februar 1898 nur einen Extragewinn von 160 M. über die übliche Verzinsung hinaus erzielt. Voraussichtlich wird

---

1) Der Kursstand der Aktien hängt außer von der Höhe der zu erwartenden Ausschüttungen wegen des Zinsverlustes von der Zeit ab, die mutmaßlich bis zur Abwicklung aller Geschäfte erforderlich sein wird, eine Aktie, auf die noch 1100 M. nach $2^1/_2$ Jahren zu verwerten sind, würde also bei Annahme der bei sicheren Anlagen üblichen Verzinsung von 4 Proz. jetzt mit etwa 980 M. notirt werden.

er aber noch 1000—1100 M. erhalten[1]), sodaß er mit einem Gesammtgewinn von mindestens 100 Proz., einem Extragewinn von wenigstens 80 Proz. abschließen dürfte.

Geringer natürlich sind im Allgemeinen die Gewinne derjenigen, welche ihre Aktien später an der Börse gekauft haben, deren Tendenz es ist, im Kursstand alle Gewinne nach Möglichkeit auszugleichen. Der Kurs der Aktien der Kurfürstendamm-Gesellschaft ist nicht unbeträchtlichen Schwankungen unterworfen gewesen, durch die der Profit der späteren Käufer bestimmt wurde. Wer z. B. eine Aktie Ende 1889 zum Kurse von 1600 M. erwarb, hat erst mit der am 1. Juli 1898 erfolgten Ausschüttung sein Kapital nebst den dem höheren Einkaufskurse entsprechenden Zinsen (5 Proz.) bis auf einen kleinen Rest (ca. 35 M.) zurückerhalten und könnte außerdem durch Verkauf zum Tageskurs (860 M.) einen Extragewinn von mehr als 800 M. (also von mehr als 50 Proz.) realisiren. Wer dagegen erst Ende 1893, nach Rückzahlung des gesamten Aktienkapitals eine Aktie zum damaligen Kurse von 1430 M. erwarb), würde heute (Juli 1898) durch ihren Verkauf nur einen Extragewinn von etwa 140 M. (also nur von 10 Proz.) über die 5-proz. Verzinsung, hinaus erzielen. Die nachstehende Tabelle giebt eine gedrängte Uebersicht

Zeit	Nominalbetrag der Aktien abzüglich der Rückzahlungen und Ausschüttungen	Kursstand	Selbstkosten für den Erwerber (Einkaufskurs plus Zinsverlust)	Erlös (Verkaufskurs plus Ausschüttung)	Gewinn und Verlust
		in Mark			
22. März 1889	1000	1440	1440	—	—
8. April 1889	1000	1505	1443	1505	62
31. Dezbr. 1889	1000	1600	1563	1600	37
ultimo 1890	875	1410	1680	1535	—145
„ 1891	750	1690	1480	1815	335
„ 1892	625	1865	1775	1990	215
„ 1893	0	1430	1958	2055	97
„ 1894	—250	1270	1502	1520	18
„ 1895	—375	1068	1333	1193	—140
„ 1896	—625	840	1121	1090	—31
„ 1897	—750	775	884	900	16
Ende Juni 1898	—875	980	794	1105	311
Anf. Juli 1898	—1000	860	980	985	5

1) Diesen Gewinn kann er schon jetzt durch Verkauf der Aktien realisiren. Uebrigens ist am 1. Juli 1898 eine weitere Million ausgeschüttet worden, worauf der Kurs auf 860 M. gefallen ist.

über die jährlichen Rückzahlungen und Ausschüttungen, die Kursschwankungen und die daraus sich ergebenden jährlichen Gewinne und Verluste, die unter Annahme einer 5-proz. Verzinsung (aber ohne Berücksichtigung der Nebenkosten, Stempel, Courtage, Provision &c. beim jedesmaligen Einkauf und Verkauf) berechnet sind. Es ist dabei vorausgesetzt, daß eine an jedem ersten angegebenen Termine zum Tageskurse gekaufte Aktie an jedem folgenden angegebenen Termine wieder veräußert worden ist. Diese schematische Konstruktion ermöglicht ein Urteil darüber, welche nicht unbeträchtlichen Differenzgewinne aus der Börsenspekulation vielen Aktionären neben ihrem regulären Profite noch zugeflossen sein mögen. Sie zeigt aber auch zugleich, in welchem relativ hohen Grade es der Börse gelingt, die Profitrate zu nivelliren.

In großen Zügen stellt sich das finanzielle Endresultat folgendermaßen: Zur Ausschüttung dürften im Ganzen 25 Millionen gelangen; davon entfallen 8 Millionen auf das eingezahlte nominelle Aktienkapital, $3^1/_2$ Millionen bilden den Gründergewinn der emittirenden Banken, $11^1/_2$ Millionen den Gewinn der Aktionäre, ca. 2 Millionen die Tantièmen des Aufsichtsrates und des Vorstandes. An Steuern dagegen hat die Gesellschaft im Ganzen noch nicht 700 000 M. entrichtet.

Dabei darf außerdem nicht vergessen werden, daß sich an die Spekulation der Gesellschaft eine umfangreiche individuelle Terrain- und Börsenspekulation anschloß, an der naturgemäß die Aktionäre und Aufsichtsmitglieder der Kurfürstendamm-Gesellschaft und der emittirenden Banken sehr stark beteiligt waren; sie mag Manchem Gewinne geliefert haben, die seinen sonstigen Profit als Aktionär &c. weit überstiegen. Hierbei war, obwohl auch die aus den Kursschwankungen an der Börse resultirenden Gewinne nicht unbedeutend gewesen sein dürften, am vorteilhaftesten jedenfalls die Terrainspekulation am Kurfürstendamm und im Grunewald, da die ursprünglich von der Gesellschaft abgegebenen Terrains seitdem sehr schnell im Preise gestiegen sind und immer noch weiter steigen (vgl. Absch. 2 u. 3).

Mit dieser im großen Stile angelegten und durchgeführten Terrainspekulation sind aber nicht nur hohe Gewinne erzielt, es ist auch etwas überaus Nützliches, Schönes und Eigenartiges geschaffen worden. Dadurch unterscheidet sich dieses Unternehmen vorteilhaft von zahlreichen anderen Terrainspekulationen, denen eine eigentliche innere Berechtigung fehlt und die lediglich auf den Profit gerichtet sind.

Der Grunewald, der immer mehr zur Lunge Berlins wird, hat im Kurfürstendamm eine prächtige Zugangsstraße erhalten, die im Berliner Verkehrsleben sicherlich noch die volle Bedeutung gewinnen wird, die ihr Fürst Bismarck schon früh prophezeit hat. In der Villenkolonie Grunewald ist eine Luxusstadt entstanden, die in Europa wohl ihres

gleichen sucht, und die — allerdings nur den oberen Klassen — die denkbar vollkommenste Befriedigung des Wohnbedürfnisses ermöglicht. Sie ist aber gleichzeitig eine der größten Sehenswürdigkeiten der Reichshauptstadt geworden, deren landschaftliche und architektonische Schönheiten sich zu einem Bilde von höchstem malerischen Reize vereinigen, das an heiteren Sommertagen viele Tausende hinauslockt. Die zahlreichen, prachtvollen Landhausbauten mit ihrer bunten Mannigfaltigkeit der Stilarten haben der Berliner Baukunst neue Impulse gegeben und üben einen nicht gering zu schätzenden Einfluß auf die Verfeinerung des künstlerischen Geschmackes aus, der sich auch bereits in der Bauart des Berliner Miethauses in den Straßen des Westens ausprägt.

2. Die Steigerung der Bodenpreise am Kurfürstendamm.

Die Gegend an dem 1843 an Stelle der bisherigen Fasanerie gegründeten Zoologischen Garten lag bis 1861 gänzlich außerhalb des Berliner Weichbildes, das an der heutigen Königin und Kaiserin Augustastraße, also diesseits des Landwehrkanals, endete, und sie war bis in die 60er und 70er Jahre hinein lediglich landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung unterworfen. Dementsprechend waren auch bis zum Anfang der 60er Jahre die Bodenpreise noch rein landwirtschaftlich. So wurde z. B. (nach privaten Mitteilungen) 1861 ein ca. 80 Morgen großes Gelände, das in der Gegend der heutigen Uhlandstraße, zwischen dem jetzigen Steinplatz und der Lietzenburgerstraße, lag, für 8000 Thaler verkauft, der Morgen brachte also nur 300 M., der Quadratmeter nur 12 Pfennige.

Mit der Erweiterung des Weichbildes bis zur Kurfürstenstraße begann sich bereits leicht ein spekulatives Moment in die Bodenpreise am Kurfürstendamm zu mischen. Ein 1864 verkauftes Terrain von etwa 26 ha, das im Wesentlichen das Gebiet zwischen der jetzigen Fasanen-, Lietzenburger-, Ranke- und Hardenbergstraße umfaßte, also auch wie das eben erwähnte Gelände zu beiden Seiten des Kurfürstendammes gelegen war, erzielte bereits einen Preis von 1 M. für den Quadratmeter, also von etwa 2500 M. für den Morgen oder von M. 10000 M. für den Hektar. Es wurde großenteils zur Anlage einer Baumschule verwandt; ein Teil wurde 1868 weiter veräußert, wobei schon 2 M. für den Quadratmeter bewilligt wurden.

Die eigentliche Haussebewegung setzt aber auch hier wie allgemein in Berlin, erst nach dem französischen Kriege ein. Bei weiteren Veräußerungen auf dem genannten Gelände wurden 1871 schon 10 bis 11 M. für 1 qm erzielt. Noch weit höhere Preise bildeten sich in dem östlich

angrenzenden, schon innerhalb des Berliner Weichbildes liegenden Teile des Kurfürstendamms und seiner Nebenstraßen, wo der Aktienbauverein Tiergarten in der Keithstraße und am Kurfürstendamm selbst seine Thätigkeit entfaltete. Er hatte das Terrain mit ca. 20 M. für 1 qm gekauft und verkaufte den Quadratmeter seinerseits im Durchschnitt mit ca. 50 M.[1]. In den entfernten westlichen, nach dem Grunewald zu belegenen und noch nicht von gepflasterten Straßen durchzogenen Gebieten, waren die Preise natürlich sehr viel niedriger. Sie stellten sich für das riesige Areal des Berlin-Charlottenburger Bauvereins auf durchschnittlich $2^1/_2$—4 M. für 1 qm.

In der zweiten Hälfte der 70er Jahre ruhte die Bauthätigkeit ganz und es trat ein zeitweiliger Rückgang der Bodenpreise ein. Bei der Stadtbahn (1882) erhoben sich am Kurfürstendamm nur innerhalb des Berliner Weichbildes einige wenige Häuser. Nunmehr aber füllte sich dieser Teil in kurzer Zeit mit eleganten Miethäusern und vereinzelten, vornehmen Villen. Der Bodenpreis wurde hier sehr schnell in die Höhe getrieben. Schon 1883 wurde bei Verkauf eines größeren Komplexes der Quadratmeter mit 85 M. bezahlt, und einzelne Baustellen erzielten zwischen 1883 und 1887 schon 120—180 M. für den Quadratmeter des innerhalb der Baufluchtlinie gelegenen Baulandes, also ausschließlich der Vorgärten. Nach der Bebauung ist eine *wesentliche* Wertsteigerung des Grund und Bodens nicht mehr eingetreten. Auch am Kurfürstendamm zeigt sich die Erscheinung, der wir so häufig in Berlin begegnen. Die Terrainspekulation versteht es, die Bodenpreise bis zu der bei der gegebenen baulichen Ausnutzung überhaupt noch möglichen Höhe zu treiben.

Nach der Veranlagung zur Ergänzungssteuer (1895) bot sich für den Berliner Teil folgendes Bild: Bei den meisten Grundstücken schwankte der nach Abzug des Gebäudewertes vom Gesamtwert berechnete Einheitssatz für den Quadratmeter reinen Baulandes (ohne Vorgarten) zwischen 150 bis 200 M.[2]) je nach der Form und Ausnutzung des Grundstückes; für die Eckgrundstücke stellte es sich auf 250—350 M. Unter Einrechnung der Vorgartenfläche, auf die im Allgemeinen mindestens $^1/_{10}$—$^1/_8$, bei Eckgrundstücken sogar $^1/_3$—$^2/_5$ und manchmal noch mehr von der Gesamtfläche entfallen, nivelliren sich die Preise etwas. Sie stellen sich dann bei gewöhnlichen Grundstücken in der Mehrzahl der Fälle auf 140—160 M., im Maximum auf 180, im Minimum auf 120 M., bei Eckgrundstücken meist auf 200—220 M.; in einem Falle freilich nur auf 150 M. Diese

---

1) Vergl. *Engel*, Wohnungsnot (Eisen. Verh. S. 180).

2) In einem Falle wurde bei einer Baustelle der Quadratmeter sogar mit 280 M. bezahlt, was aber nicht als normaler Wert gelten kann.

hohen Bodenpreise haben sich gebildet, obwohl die Häuser fast sämtlich ohne Läden sind, also lediglich Wohnzwecken dienen.

In dem zu Charlottenburg gehörigen mittleren Teile des Kurfürstendamms ist die nach Westen zu fortschreitende Bebauung jetzt etwa bis zur Uhland- und Knesebeckstraße gekommen. Darüber hinaus finden sich nur vereinzelte Häuser, abgesehen von den Interimsbauten einiger Sportgesellschaften und der Ausstellung „Indien" (früher „Transvaal"). Dementsprechend stufen sich die Bodenpreise im Allgemeinen in westlicher Richtung ab.

In dem schon bebauten Gebiet haben wir in der Hauptsache denselben Bodenwert wie im Berliner Teile. Ja, es dürften sogar, da in dem Charlottenburger Anteil des Kurfürstendamms im Gegensatz zum Berliner, Läden und Restaurants sehr häufig sind, einzelne bevorzugte Eckgrundstücke noch weit höhere Werte aufweisen. Die Charlottenburger Statistik berechnet für die östlich und westlich der Kaiser Wilhelm-Gedächtniskirche belegenen Stadtbezirke XXa und XX einen Durchschnittspreis von 141 und 116 M. für 1 qm unbebauten Landes, wobei es sich aber nur um wenige Fälle handelt, und wobei auch die Nebenstraßen mitgerechnet sind. Auch in dem noch nicht bebauten Gebiete westlich der Uhlandstraße stellt sich der Quadratmeter bereits auf 80—100 M. Die Etappen der Preissteigerung im Charlottenburger Teile sind ungefähr die folgenden: Der Quadratmeter kostete 1861: 0,12 M. (Ackerwert), 1864: 1 M., 1868: 2 M., 1871: 10—12 M., 1882: 10—20 M., 1885: 20—50 M., 1890: 30—80 M., 1898: 80—200 M.; je nach Lage, Größe, Form und Ausnutzung des Grundstückes.

Der westliche, an den Grunewald angrenzende Teil des Kurfürstendamms, der in der Hauptsache zur Wilmersdorfer Gemarkung gehört, wurde 1872, wie erwähnt, vom Berlin-Charlottenburger Bauverein für $2^1/_2$—4 M. pro Quadratmeter (zusammen mit allem zugehörigen Hinterlande) erworben. Der Verein verkaufte jedoch bald, um anderen Verpflichtungen nachkommen zu können, den größten Teil seines direkt am Kurfürstendamm gelegenen Geländes an einige Großspekulanten, wobei im Durchschnitt etwa 5 M. pro 1 qm erzielt wurden, und behielt nur das minderwertige Hinterland zurück. Diese Spekulanten hielten das ganze Terrain fest, bis es gegen 1890 baureif zu werden anfing. Die wenigen Verkäufe, die zwischen 1880—85 stattfanden, ergaben im Allgemeinen Durchschnittspreise von etwa 10—15 M. für 1 qm. Nach der Vollendung der Kurfürstendammstraße entwickelte sich gleichzeitig mit der Kolonie Grunewald die Bauthätigkeit am Bahnhof Halensee, die in östlicher Richtung nach Berlin zu fortschreitet. Vorläufig ist aber noch nicht einmal die nächste Umgegend des Bahnhofes ganz bebaut.

Nach dem ziemlich reichhaltigen mir vorliegenden Material wurden dabei 1891 etwa 30 M., 1892/93 35—50 M., zwischen 1896 und 1898 schon 40 bis 90 M. für 1 qm erzielt. Die Preise stufen sich im Allgemeinen nach der Größe der Grundstücke ab. Ueberwiegend liegen jedoch Preise für größere, mehrere Baustellen umfassende Komplexe (mit umfangreichem, an den Nebenstraßen belegenem Hinterland) vor, in denen vielfach noch abzutretendes Straßenland und durchweg die Vorgartenfläche enthalten ist, auch sind von vielen Käufern noch die Pflasterkosten aufzubringen, da die Nebenstraßen meist erst provisorisch angelegt sind. Für eine vollständig aptirte und ausschließlich am Kurfürstendamm selbst (innerhalb der Ringbahn) belegene Einzelbaustelle dürfte sich der Kaufpreis des Quadratmeters schon auf mindestens 80 M. (im Maximum auf 120 M.) stellen.

Eine Eigentümlichkeit, der wir in allen Gegenden intensiver Spekulation begegnen, finden wir auch hier: die sprunghafte, regellose und häufig willkürliche Entwicklung der Preise. Gegen 1891 haben sich die Preise der letzten 3 Jahre unverkennbar verdoppelt und verdreifacht, aber innerhalb des Zeitraums 1896—98 läßt sich eine gleichmäßige jährliche Steigerung nicht erkennen. Der eine Besitzer verkaufte 1896 sein Terrain mit 80 M. für 1 qm, während sein Nachbar 1898 erst 67 M. forderte. Auf der Nordseite der Straße wurde an einer Stelle der Preis des Quadratmeters schon 1897 auf 87 M. emporgetrieben, auf der Südseite begnügte man sich für ein ähnliches Terrain 1898 noch mit 60 M. An der Wilmersdorfer Straße wurden schon 1893 beim Verkauf eines 1,4 ha großen Terrains 72 M. für 1 qm bewilligt, während der gegenüberliegende Komplex von 4,6 ha 1898 erst 58 M. für 1 qm erzielte.

Auch in räumlicher Hinsicht läßt sich gegenwärtig noch keine Regelmäßigkeit in der Preisbildung erkennen. Von vornherein ist man geneigt, anzunehmen, daß die Preise in der Nähe des Bahnhofes Halensee am höchsten sein und sich von dort, dem Gang der Bauthätigkeit folgend, nach Osten hin, also nach Berlin zu, abstufen würden. Thatsächlich aber wurden im Frühjahr 1898 am Bahnhof wie in den entfernteren Teilen sehr verschiedene Preise gezahlt, die sich am Bahnhof zwischen 40—88, in den Berlin näher gelegenen Terrains zwischen 58—87 M. für 1 qm bewegten.

Diese Preisdifferenzen sind nur zum Teil in der Größe und Form 2c. der Grundstücke rationell begründet; in sehr erheblichem Umfange wirken hier andere, psychologische Ursachen mit. Der größere oder geringere Wagemut des einzelnen Käufers wie die größere oder geringere Zähigkeit des ihm gegenüberstehenden Verkäufers, die ebenso sehr durch Temperament wie durch Intelligenz und Wissen und durch die hieraus resul-

tirenden Ansichten über das mutmaßliche Tempo der Bebauung und die überhaupt zu erzielende Höhe der Mietpreise bedingt werden, sind in neu erschlossenen und einer intensiven Spekulation ausgesetzten Gegenden äußerst wichtige Faktoren der Preisbildung.

Schon die oben angegebenen Einheitspreise für den Quadratmeter haben die Schnelligkeit der Preissteigerung wie die Höhe der erzielten Gewinne gezeigt; schärfer noch treten beide Momente hervor, wenn man die Preisentwicklung einzelner bestimmter Komplexe verfolgt. Hierfür nur wenige Beispiele:

Ein Terrain von 6700 qm wurde 1891 mit 200000 M. gekauft und schon 1893 mit 284000 M. wieder veräußert; der in einem Jahre erzielte Extraprofit oder Nettogewinn [1]) stellte sich selbst unter Berücksichtigung eines Zinsverlustes von 5 Proz. [2]) (gleich 10000 M.) auf 74000 M. Dasselbe Terrain brachte 1897 schon 402000 M. und dem Verkäufer einen Bruttogewinn von 118000 M.; der Extraprofit reduzirt sich allerdings erheblich, auf 47000 M., da der Zinsverlust in den 5 Jahren 71000 M. ausmachte. Die Preissteigerung des Grundstücks betrug mehr als 100 Proz. in 6 Jahren.

Ein ähnliches Terrain (6600 qm) brachte 1891 202000 M., 1896 355000 und 1897 380000 M. Der Nettogewinn des ersten Käufers betrug hier mehr als 100000 M. in 5 Jahren. — Ein drittes Terrain von 9000 qm wurde 1891 mit 365000 M. gekauft und 1897 mit 637000 M. wieder veräußert. Der Bruttogewinn des glücklichen Spe-

1) Beide Ausdrücke scheinen mir gleichberechtigt zu sein. Stellt man sich auf den Standpunkt des Spekulanten, der den Zinsverlust unter die Kosten der Spekulation rechnet, so wird man vom Nettogewinn reden. Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt muß schon die normale Verzinsung (4 oder 5 Proz. als Kapitalprofit gelten, der diesen normalen Satz übersteigende Gewinn als Extraprofit.

2) Es sind überall einfache Zinsen gerechnet. Richtig wäre es gewesen Zinseszinsen zu berechnen, jedoch vielleicht wegen der hohen Sicherheit der Anlage nur 4 Proz. Für den kurzen Zeitraum von höchstens 6 Jahren, um den es sich oben im Texte handelt, ist der Unterschied zwischen einfachem Zins und Zinseszins noch nicht allzugroß. So würde oben im dritten Falle (Ankaufspreis 365000 M.) der Zinsverlust bei 5 Proz. Zinseszins in 6 Jahren allerdings 124136 M. statt der berechneten 109500 betragen, bei 4 Proz. aber mit 106834 M. dieser Summe sehr nahe kommen. Bei längeren Wartezeiten, wie sie nicht selten vorkommen, dürfen dagegen die Zinsen der Zinsen auf keinem Fall vernachlässigt werden, da sie stark ins Gewicht fallen und bei 4 Proz. Zinseszins schon nach $17\frac{2}{3}$ Jahren (statt nach 25) bei 5 Proz. sogar schon nach $14\frac{1}{5}$ Jahren (statt nach 20) eine Verdoppelung des Anlagekapitals durch Zinsverlust eintritt. Es handelt sich also unter Umständen um ganz bedeutende Verluste, die beim Verkauf wieder eingebracht werden müssen. Der Herausgeber.

kulanten stellte sich auf 272000 M., sein Nettogewinn (Zinsverlust 109500 M.) auf 162500 M.

Aber auch bei kleineren Komplexen wurden bedeutende Gewinne erzielt. So stieg ein Grundstück von 1970 qm in den Jahren 1893—96 von 73000 M. auf 153000 M. (also um 118 Proz.), was einen Bruttogewinn von 80000 M. und einen Extragewinn von etwa 69000 M. bedeutet. — Ein anderes Grundstück von 1450 qm wurde 1891 mit 40000 M. gekauft und schon 1892 für 71000 M. wieder verkauft; der binnen Jahresfrist erzielte Bruttogewinn betrug 31000 M., der Nettogewinn 29000 M., die Preissteigerung 78 Proz.

Aber auch in noch kürzeren Fristen sind bedeutende Preissteigerungen zu verzeichnen. Am 25. Januar 1898 wurde ein Grundstück von 1640 qm für 112500 M. gekauft und schon am 18. Februar für 144000 M., also mit einem Preisaufschlag von 31500 M. (28 Proz.) wieder veräußert. Noch besser schnitt ein Spekulant ab, der ein Grundstück von 8860 qm am 4. März 1898 für den billigen Preis von 265000 M. (30 M. für 1 qm) erwarb und schon 17 Tage später, am 21. März, einen Teil des Grundstücks 4110 qm, für 215000 M. (54 M. für 1 qm) weiter verkaufen konnte. Sein Gewinn betrug also schon bei dem Verkauf der kleineren Hälfte des Terrains etwa 90000 M.; selbst wenn er die Restfläche nur zum selben Einheitssatze (54 M. für 1 qm) verkaufen würde, hätte er mehr als 200000 M. gewonnen.

Die weitere Preisgestaltung in dem noch unbebauten Teile des Kurfürstendamms hängt von dem Fortschreiten der Bebauung ab. Die noch mit Häusern zu besetzende Strecke ist etwa 2000 m lang; sie dürfte, wenn die Entwicklung normal verläuft, binnen wenigen Jahren vollständig bebaut sein, da die Verkehrsverhältnisse sich durch die 1896 erfolgte Eröffnung des Bahnhofs Savigny-Platz sehr günstig gestaltet haben. Weitere bedeutende Verbesserungen stehen mit der Ausdehnung des Straßenbahnnetzes und der Umwandlung der Dampfbahn in eine elektrische Bahn in Aussicht.

Außerdem hat die Bauspekulation durch die Gründung von drei neuen Terraingesellschaften noch stärkere Impulse erhalten. Auf der Südseite des Kurfürstendamms, an der Knesebeckstraße, hat die 1896 gegründete „Terraingesellschaft am Kurfürstendamm" (Aktienkapital 3250000 M.) etwa 6 ha erworben, während auf der Nordseite am Bahnhof Halensee die Frühjahr 1898 ins Leben getretene „Terraingesellschaft Berlin-Halensee" (Aktienkapital $3^1/_2$ Millionen M.) ein 8,6 ha großes Terrain erstanden hat[1]).

1) Bei der Errichtung der „Terraingesellschaft am Kurfürstendamm" ist das direkt am Kurfürstendamm gelegene Terrain mit ca. 75 M. (und ein zweites da-

Endlich ist auch im Februar 1898 eine „Bodengesellschaft Kurfürstendamm“ mit einem Aktienkapital von 4 Millionen M. gegründet worden, über die aber etwas Näheres in der Oeffentlichkeit noch nicht bekannt geworden ist. Die Aktien befinden sich noch in den Händen der Gründer, der Dresdener Bank und der Berliner Bodengesellschaft, sowie einiger Privatpersonen.

Vor allem aber drängt die vielfach schon fast übermäßig gesteigerte Höhe der Bodenpreise zu baldiger Bebauung, da ein längerer Verzug und der damit verbundene Zinsverlust die betreffenden Besitzer sonst leicht um den gehofften Gewinn bringen könnte.

Die großen am Kurfürstendamm erzielten Gewinne sind zum Teil den Terraingesellschaften, hauptsächlich aber einer Anzahl vielfach schon von vornherein reicher Privatleute zugeflossen. Die ursprünglichen landwirtschaftlichen Besitzer wurden schon am Anfang der 70er Jahre ausgekauft. Die Preise waren, sobald die Spekulation überhaupt stärker eingesetzt hatte, relativ hoch und der Grund und Boden wurde durchweg nur in größeren Komplexen veräußert; dadurch wurde hier die Beteiligung an der Terrainspekulation sehr bald auf die wohlhabendsten Kreise beschränkt, aus denen auch die gegenwärtigen Besitzer der unbebauten Ländereien stammen.

Außer den 3 Terraingesellschaften hat die Stadt Berlin ein umfangreiches Areal am Kurfürstendamm, das als Baumschule dient. Im übrigen finden wir hier als Hauptspekulanten neben einem Geheimen Kommerzienrat, einem Rechtsanwalt, einem bekannten Zeitungsverleger, einem Brennmaterialienhändler, mehren Rentnern und Kaufleuten vor allem Leute, die mit der Bauthätigkeit berufsmäßig zusammenhängen: Maurermeister, Baumeister und Architekten und eine sich als „Baugeschäft“ bezeichnende Firma.

Versuchen wir nun, uns die Bedeutung, die ein einziger Straßenzug, wie der Kurfürstendamm, für die moderne Reichtumsbildung gewonnen hat, wenigstens in großen Zügen klar zu machen.

---

hinter belegenes Grundstück mit ca. 45 M.) für 1 qm auf das Grundkapital verrechnet worden. Da die Aktien mit 30 Proz. Aufschlag zur Subskription ausgelegt wurden, so stellte sich der Kaufpreis des Quadratmeters für den Aktionär schon auf annähernd 100 (bezw. 60 M.). Das Terrain hat die Gesellschaft zwar für 106 M. verkauft, aber nur unter anormal ungünstigen Bedingungen. — Die Terraingesellschaft „Berlin-Halensee“, deren Terrains zwischen Kurfürstendamm, Georg-Wilhelmstraße, Straße 17b und Joachim Friedrichstraße liegen, hat dagegen nur 43 M. für den Quadratmeter reinen Baulandes (nach Abzug der mutmaßlich noch abzutretenden Straßenflächen) bezahlt; da die Aktien mit 126 Proz. aufgelegt worden sind, stellt sich der Erwerbspreis des Quadratmeters für den Aktionär auf etwa 55 M.

Der Kurfürstendamm innerhalb der Ringbahn enthält unter der Annahme einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 75 m, etwa 500 000 qm Bauland zu beiden Seiten[1]) und etwa 200 000 qm Straßenland. Dieses Terrain von 70 ha hätte 1860 bei reinem Ackerwert einen Gesamtwert von 100 000 M. repräsentirt. Die Wertsteigerung des Grund und Bodens in der Folgezeit ist, wie gezeigt wurde, in den einzelnen Teilen der Straße eine sehr verschiedene gewesen; versucht man unter Ausgleichung dieser Differenzen schätzungsweise einen Durchschnittswert zu ermitteln, so läßt sich etwa folgende schematische Skala des steigenden Gesamtwerts aufstellen, die zwar kein genaues Resultat, aber immerhin doch Näherungswerte und damit ein ungefähr zutreffendes Bild der ganzen Bedeutung dieser Wertbewegung zu geben vermag.

Der Gesamtwert des Grund und Bodens am Kurfürstendamm betrug ungefähr:

	in Millionen M.	Prozentuale Steigerung Ackerwert	Gewinn der Besitzer[2]) in Proz. pro Jahr
1860	0,1	100	
			58
1865	1,0	1 000	
			20
1870	2,5	2 500	
			61
1872	6,5	6 500	
			6
1885	14,0	14 000	
			16
1890	30,0	30 000	
			7
1898	50,0	50 000	

Nach Vollendung des Ausbaues der Straße, wahrscheinlich 1903/4, wird der Gesamtwert voraussichtlich 60—65 Mill. M., also die prozentuale Steigerung des Ackerwertes 60—65 000 betragen.

Die Kosten der gesamten Straßenanlage, die sich allerhöchstens auf 3—4 Millionen M. stellen können, verschwinden diesen ungeheuren Beträgen gegenüber.

In etwa 40 Jahren sind am Kurfürstendamm durch eine Steigerung des Bodenwerts um ungefähr das 600=fache des reinen Ackerwerts private Vermögen im Gesamtbetrage von rund 60 Millionen M. rein aus dem Nichts entstanden.

---

1) Bei der Berechnung des Baulandes sind die auf dem Zoologischen Garten und natürlich auch die auf die Nebenstraßen und Plätze entfallenden Strecken von der Gesamtlänge der Straße (4100 m) in Abzug gebracht worden.

2) Diese Spalte wurde vom Herausgeber hinzugefügt, um eine ungefähre Vorstellung von der Höhe der Gewinne der ursprünglichen Besitzer bezw. späteren Erwerber der Grundstücke zu geben. Man sieht daraus u. a. auch, wie gewaltigen Schwankungen diese Gewinne unterworfen sind.

3. Die Entwicklung der Villenkolonie Grunewald.

Die Bauthätigkeit in der Kolonie begann im Sommer 1889 in der Herthastraße, und sie schritt, anfangs unter dem anspornenden Einfluß der Bauprämien, bald rüstig vorwärts. Ende 1890 waren schon 23 Villen teils vollständig, teils im Rohbau fertig. Am Schlusse des Jahres 1895 zählte die Kolonie 134 bewohnte Villen, deren 1064 Bewohner sich auf 198 Haushaltungen verteilten. Ende 1897 betrug die Einwohnerzahl der Kolonie 2141 Personen in 430 Haushaltungen; bewohnte Villen waren 205 vorhanden, während 31 im Bau begriffen waren und 17 Villen-Neubauten in sicherer Aussicht standen.

Die Bebauung beschränkt sich bis jetzt im Wesentlichen auf den nördlich und westlich der Seenkette belegenen Teil der Kolonie, während in der südlichen Hälfte nur vereinzelte Villen anzutreffen sind. Am dichtesten ist die Bebauung naturgemäß in der Nähe der beiden Bahnhöfe Halensee und Grunewald, und zwar namentlich in der Nähe des ersteren, bei dem der Kurfürstendamm in den Grunewald mündet. Hier grenzt die Kolonie direkt an die Straßenzüge des Wilmersdorfer Ortsteils Halensees, die teilweis im Vororthochbau, teilweis auch, soweit vor 1893 erbaut oder innerhalb der Ringbahn belegen, nach der Berliner Bauordnung errichtet sind, sodaß hier auf engem Raume Berliner Hochbau, Vororthochbau und landhausmäßige Bebauung zusammenstoßen.

Die an der Grenze von Halensee und am Bahnhof Grunewald aufgeführten Häuser der Kolonie tragen jedoch meist keinen Villencharakter, sondern sind geräumige Miethäuser teilweis mit Geschäftsläden, die den Uebergang von den hochragenden Mietkasernen Halensees zu den eigentlichen kiefernumrauschten Grunewaldvillen vermitteln. Sie beweisen, daß das System des großen Miethauses nicht nur mit der sogenannten landhausmäßigen Bebauung vereinbar ist, sondern auch durch die wenig weitgehenden Baubeschränkungen, die von der Kurfürstendamm-Gesellschaft vorgeschrieben sind, nicht unmöglich gemacht wird.

Manche dieser Häuser sind schöne geschmackvolle Bauten, die durchaus im Villenstile gehalten sind und nur wenige sehr große, hochherrschaftliche Wohnungen von 10—15 Zimmern mit Sälen, Stallungen ꝛc. enthalten, während andere in möglichst einfacher Ausführung dem Wohnbedürfnis des auch hier nicht ganz fehlenden Mittelstandes (Handwerker, Kaufleute) und geschäftlichen Zwecken dienen (Bäckereien, Kolonialwaarenhandlungen ꝛc.).

Fast alle diese Wohnhäuser sind von ihren Erbauern zum Zwecke baldigen gewinnreichen Verkaufes errichtet worden. Wir finden deshalb auch hier die unerfreulichen Erscheinungen, denen wir überall in Berlin und seinen Vororten begegnen, wo eine intensive Spekulation in Miethäusern stattfindet. Die rasche und übermäßige Steigerung der Bodenpreise, die hohe hypothekarische Belastung der Grundstücke, nicht selten eine

mangelhafte Bauausführung und vor allem die schwindelhaften, weit über den Gebäudewert hinausgehenden Feuertaxen der privaten Versicherungsgesellschaften.

Greifen wir zunächst zur Illustration der Bodenwertsteigerung und der Ueberversicherung bei Mietvillen einige typische Beispiele heraus:

1) Ein Grundstück von 1850 qm wurde im Januar 1890 von der Kurfürstendamm-Gesellschaft für 20000 M. an einen Bankier verkauft, der es im Mai desselben Jahres für 40000 M. an einen Arzt weiter verkaufte. Von ihm erwarb es im März 1896 eine Wittwe für 65000 M., die es schon im Juli für 92000 M. an einen Bauhandwerker wieder veräußerte. Der Bodenpreis war also in $6^1/_2$ Jahren um 360 Proz., von etwa 11 bis auf etwa 50 M. für 1 qm, gestiegen. — Der letzte Käufer erbaute nun ein Haus, das mit 10000 M. Nutzungswert zur Gebäudesteuer veranlagt wurde und das er bald nach Beendigung des Baues im Oktober 1897 zu dem hohen Preise von 221000 M. an einen Rentier verkaufte. Die Baukosten können sich also für ihn auf höchstens 120 bis 125000 M. gestellt haben[1]), da er jedenfalls einen kleinen Gewinn erzielt und auch eine Schädigung von Bauhandwerkern nicht stattgefunden hat. Die Feuertaxe aber beläuft sich auf 250000 M., überschreitet also den mutmaßlichen Gebäudewert um mindestens 100 Proz. und selbst den Gesamtwert des Grundstücks (221000 M.) noch um 13 Proz.

2) Eine andere, sehr solid gebaute und schön ausgestattete Mietvilla, deren Baukosten sich nach persönlichen Mitteilungen auf 180000 M. (240 M. für 1 qm bebauter Fläche) stellten, deren Bauplatz der erste Besitzer 1892 von der Kurfürstendamm-Gesellschaft mit 27000, der Erbauer der Villa aber 1896 mit 50000 erworben hatte, wurde im Frühjahr 1898 für 270000 M. verkauft. Der Gewinn des Erbauers belief sich also auf 40000 M. Der Bodenwert war von 27000 M. auf 90000 M., also um 230 Proz. gestiegen; der Wert des Quadratmeters stellte sich 1892 auf 15 M., 1898 aber auf 50 M. Die Feuertaxe beträgt 300000 M. und übersteigt damit den Gebäudewert um $66^2/_3$ Proz., den Gesamtwert des Grundstücks um 11 Proz. Noch ärger ist die Uebertaxirung bei einer kleineren Mietvilla, deren Baustelle 1893 37000 M. gekostet hatte und die 1897 für 109000 M. freihändig verkauft wurde. Hier betrug die Feuertaxe 130000 M. und überstieg also den Gesamtwert des Grundstücks um etwa 20 Proz. Der Bauwert der Villa dürfte kaum höher als die Hälfte der Feuertaxe sein. Diese Beispiele könnten noch vermehrt werden, dürften aber zur Charakteristik der Sachlage genügen. Immerhin handelt

1) Die Baukosten stellen sich normaler Weise für den Quadratmeter bebauter Fläche bei einem dreistöckigen Landhaus mit Dachgeschoß je nach der Ausführung auf 180—240 M.; im obigen Falle (bei 730 qm) bebauter Fläche können sie höchstens 170 M. betragen haben, sind also ungewöhnlich niedrig.

es sich bis jetzt nur um eine kleine Anzahl derartiger Gebäude. Die große Mehrzahl der Bauten in der Kolonie sind wirkliche Villen, die nur dem Wohnbedürfnis ihrer Besitzer dienen, und bei denen die Verhältnisse wesentlich anders liegen. Der Bodenwert ist hier im Allgemeinen geringer, die Grundstücke sind weniger belastet oder ganz schuldenfrei, und die Feuertaxen entsprechen dem Gebäudewert in den meisten Fällen oder bleiben eher noch darunter, da die Besitzer kein Interesse an hohen Taxen haben mit denen höhere Prämien verbunden sind.

Nach dieser allgemeinen Schilderung des baulichen Charakters der Kolonie seien die genaueren Resultate der statistischen Erhebungen mitgeteilt.

Hinsichtlich der bebauten Grundstücke wurden mit Hilfe von Zählkarten die im Kataster und Grundbuch enthaltenen Daten über Wert, Größe, Feuertaxe, Belastung 2c. aufgenommen und in der folgenden Tabelle straßenweise zusammengestellt.

Name der Straße	Anzahl der Grundstücke: a) alle Grundstücke b) die belasteten	Gemeiner Wert in M.	Hypothekarische Belastung Anfang 1898 M.	Die Belastung beträgt Proz. des Wertes: a) alle Grundstücke b) die belast.	Feuertaxe in M.	Gebäudesteuer-Nutzungswert M.
Herthastraße	a) 7	739 850	116 000	15,7	371 260	16 550
	b) **3**	**222 350**	**116 000**	**52,2**	**114 260**	**7 300**
Wißmannstraße	a) 7	505 291	304 500	60,3	364 600	19 862
	b) **6**	**401 291**	**304 500**	**75,9**	**324 600**	**16 262**
Königs-Allee	a) 11	1 457 000	969 200	66,5	1 035 700	52 270
	b) **9**	**1 291 700**	**969 200**	**75,0**	**945 700** [1]	**45 370**
Bismarck-Allee	a) 16	1 595 284	684 215	42,9	846 800	46 437
	b) **12**	**1 211 250**	**684 215**	**56,5**	**578 000**	**32 637**
Summe:	a) 41	4 297 425	2 073 915	48,3	2 618 360	135 119
	b) **30**	**3 126 591**	**2 073 915**	**66,3**	**1 962 560**	**101 569**
Schuldenfrei:	11[2]	1 170 834			655 800	33 550

Einbezogen in die Erhebung wurden 41 Grundstücke, also ungefähr der fünfte Teil aller Ende 1897 überhaupt vorhandenen Bauten. Der

1) Bei 2 Grundstücken war die Feuertaxe nicht angegeben, dafür ist der mutmaßliche Gebäudewert, soweit er sich nach den vorhandenen Daten ermitteln ließ, eingesetzt worden. Die angegebenen Feuertaxen für 14 Grundstücke ergeben eine Summe von 666 800 M.

2) Am 1 October 1896 waren noch 15 Grundstücke mit einem gemeinen Wert von 1 520 434 M., einem Nutzungswert von 43 750 M. und einem Feuerkassenwert von 853 260 M. ohne hypothekarische Belastung gewesen.

gemeine Wert dieser 41 Grundstücke stellte sich nach der ersten Veranlagung zur Ergänzungssteuer auf 4 297 425 M., der Gebäudesteuernutzungswert auf 135 119 M., die Feuertaxe auf 2 618 360 M. Die 41 Gebäude waren mit Ausnahme von 3 provisorischen Holzbauten massive Landhäuser. Im Durchschnitt hatte also ein Grundstück einen gemeinen Wert von 104 815 M., einen Nutzungswert von 3285 M. und einen Feuerkassenwert von 63 862 M. Die Nutzungswerte differirten zwischen 360 und 10 100 M., die Feuertaxen zwischen 7000 und 250 000 M., die gemeinen Werte zwischen 43 800 und 286 500 M.

Schuldenfrei waren 1898 von diesen 41 Grundstücken 11 mit einem gemeinen Wert von 1 170 834 M., einem Gebäudesteuernutzungswert von 33 550 und einem Feuerkassenwert von 655 800 M. Hypothekarisch belastet waren also 30 Grundstücke (gemeiner Wert 3 126 591 M.) mit insgesamt 2 073 915 M., also bis zu 66 Proz. ihres eignen oder bis zu 48 Proz. des Wertes aller (auch der schuldenfreien) 41 Grundstücke. Die Belastung erreichte 79 Proz. des Feuerkassenwertes aller 41 Grundstücke und überschritt den Feuerkassenwert aller belasteten noch um 9 Proz.

Bei genauerer Untersuchung fällt sofort die erhebliche höhere Belastung der auf Spekulation gebauten Mietlandhäuser in die Augen. In der Königsallee gab es unter den untersuchten Grundstücken 5 derartige Gebäude, deren Belastung 75,5—83 Proz. betrug. In der Wißmannstraße war eine Mietvilla bis zu 99,6 Proz., in der Bismarckallee eine andere sogar bis zu 116 Proz. des veranlagten gemeinen Wertes hypothekarisch belastet. Die schuldenfreien Grundstücke dagegen waren durchweg nur vom Besitzer bewohnte Villen. Die hypothekarische Belastung derartiger Villen blieb in der Mehrzahl der Fälle unter $^2/_3$ des Wertes. Sie würde sich, wenn die Zahlen der Vermögensteuer-Revision von 1898 schon vorgelegen hätten, verhältnismäßig noch weit niedriger stellen, da sich der Wert dieser Besitzungen, die im Gegensatz zu den Mietlandhäusern meist sehr geräumige Gartenanlagen haben, in den letzten Jahren infolge der allgemeinen Wertsteigerung des Grund und Bodens in der Kolonie sehr bedeutend und jedenfalls weit mehr als der der Mietlandhäuser gehoben hat.

Die Hypothekensumme entfällt zu 86 Proz. auf erste Hypotheken, die 30 Grundstücke mit 1 787 800 M. belasteten und im Durchschnitt mit 4,1 Proz. verzinst wurden. Auf 13 Grundstücken standen noch zusammen 271 115 M.[1]) an zweiter Stelle bei einer durchschnittlichen

1) Als dauernde Belastung können davon nur 219 800 M. auf 12 Grundstücken gelten, da 51 315 M. auf ein Grundstück nur provisorisch als Sicherheitshypothek eingetragen waren.

Verzinsung von 4,6 Proz., während an dritter Stelle nur 15000 M. zu 5 Proz. auf einem Grundstück eingetragen waren. Der Durchschnittsbetrag einer ersten Hypothek stellte sich auf 59593 M., der einer zweiten auf 20854 M.[1]). Der Höchstbetrag einer Hypothek war 174000 M., der Mindestbetrag 4000 M. Der Durchschnittszinsfuß aller Hypotheken betrug 4,3 Proz. Die Mietlandhäuser waren fast sämtlich zur zweiten Stelle belastet. Der niedrigste Zinssatz war $3^7/_8$ Proz., der höchste 5 Proz.; die ersten Hypotheken lauteten im Allgemeinen auf 4 Proz., aber auch auf $4^1/_4$, $4^1/_2$ und $4^3/_4$ Proz., die zweiten auf $4^1/_2$ Proz., in 4 Fällen auf 5 Proz.

Von der Gesamtsumme der eingetragenen Hypotheken gehörten noch 11 Proz. (224000 M.) der Kurfürstendamm-Gesellschaft, während 12 Proz. auf auswärtige und weitere 11 Proz. auf in Berlin ansässige Hypothekenbanken entfielen; sonstige juristische Personen (eine Stiftung und eine Versicherungsgesellschaft) waren mit noch nicht 5 Proz. beteiligt. Die große Mehrzahl der Forderungen (1263515 M. = 61 Proz.) befand sich im Besitz von 27 Privatpersonen; und zwar gehörten 18 Proz. 7 auswärtigen Gläubigern, während 43 Proz. auf 20 in Berlin und seinen Vororten ansässige Personen entfielen. Unter den Gläubigern waren besonders stark Witwen (9) vertreten; außerdem befanden sich unter ihnen zwei Professoren, ein Geheimer Regierungsrat, ein Kanzleirat, zwei Regierungsbaumeister, ein Architekt, zwei Ingenieure, ein Wasserbau-Inspektor, ein Rektor, ein Hauptmann a. D., ein Fabrikant, ein Bankier, ein Direktor und mehrere Rentiers. Es sind augenscheinlich überwiegend Angehörige der gesellschaftlich führenden Klassen, aber Personen von der verschiedensten Wohlhabenheit am Beleihungsgeschäft in der Kolonie beteiligt, während Hypothekenbanken in ungewöhnlich geringem Maße herangezogen worden sind. Denn sieht man von der Kurfürstendamm-Gesellschaft ab, die ihre Hypotheken in Bälde kündigen oder zediren wird, so entfallen auf Banken und sonstige juristische Personen noch nicht 28 Proz. aller hypothekarischen Forderungen. Die von Hypothekenbanken bewilligten Gelder ruhen größtenteils in wenigen großen Posten auf Mietlandhäusern, und zwar durchweg an erster Stelle, während die Villenbesitzer meist von Privatleuten, vielfach jedenfalls aus ihrem Bekanntenkreise, Geld aufgenommen haben. Sämtliche zweiten und dritten Hypotheken befinden sich im Besitz physischer Personen; sie wären also bei einer etwaigen Wertverminderung in erster Linie bedroht. Relativ am meisten gefährdet wären hierbei die zweiten Hypotheken auf Mietlandhäuser, zumal deren Besitzer im Allgemeinen

1) Bezw. 18316 M.

nicht dieselbe subsidiäre persönliche Garantie bieten, wie die reichen oder mindestens wohlhabenden Villenbesitzer.

Das Material über die bebauten Grundstücke war nicht derart, um eine generelle exakte Berechnung des Bodenwerts bei bebauten Grundstücken zu ermöglichen, wenn sich auch in den beiden oben angeführten Fällen Werte von 50 M. für 1 qm berechnen ließen. Nur so viel läßt sich sagen, daß die preissteigernde Wirkung des Systems größerer Miethäuser auch im Grunewald unverkennbar ist.

Auch hinsichtlich der Mietpreise lassen sich exakte Daten nicht beibringen. Es läßt sich nur im Allgemeinen sagen, daß die Mieten in den großen Mietlandhäusern zwar sehr viel höher als in allen anderen Villenkolonien, jedoch nicht unwesentlich niedriger als in den vornehmsten Straßen von Berlin W sind, daß sie sich aber durchweg in aufsteigender Linie bewegen.

Für die Gestaltung der Bodenpreise boten aber im Uebrigen die mehr als 800 und etwa 470 verschiedene Grundstücke betreffenden Kaufpreise, die aus den Akten des Katasteramts ausgezogen und verarbeitet wurden, ein so ergiebiges Material, daß auf die Benutzung der mangelhaften Daten über den Bodenwert der bebauten Grundstücke ohne Nachteil verzichtet werden konnte. Der Selbstkostenpreis für den Quadratmeter nutzbaren Baulandes hatte sich, wie wir wissen, für die Kurfürstendamm-Gesellschaft auf etwa 4 M. (2 M. für Grunderwerb, 2 M. für Meliorationen) gestellt. Die Gesellschaft verkaufte ihrerseits den Quadratmeter anfänglich mit 8 M., später, allmählich steigend, im Allgemeinen mit 10—17 M.

Die Preisbildung in der Kolonie Grunewald hat sich wie in allen der Bebauung neu erschlossenen Gegenden abweichend von der Preisbildung in älteren Bebauungsgebieten vollzogen. Hier sind die Terrainspekulanten über die ungefähr mögliche Höhe des aus der Art der baulichen Ausnutzung resultirenden Bodenpreises unterrichtet und lassen die Baustelle an den Erbauer eines Hauses nur zu einem wenig unter dem Maximum bleibenden Preise ab. Derartige Unterlagen fehlten natürlich für die Kolonie, und außerdem befand sich die Kurfürstendamm-Gesellschaft, die ihrer inneren Struktur nach auf eine möglichst schnelle Abwicklung des ganzen Unternehmens bedacht sein mußte, in einem gewissen Dilemma. Die Bodenpreise konnten nur mit der Entwicklung der Kolonie steigen; die Kolonie aber konnte sich nur entwickeln, wenn möglichst viele Baustellen verkauft und bebaut wurden. Daher sah sich die Gründerin gezwungen, ziemlich niedrige Preise zu nehmen und anfänglich noch besonders günstige Bedingungen (Bauprämien 2c.) zu gewähren, sodaß sie thatsächlich bis 1893 schon den größten Teil ihres Terrains zu Preisen, die im Allgemeinen unter 14 M. für den Quadratmeter blieben, veräußert hatte.

I. Gruppe.

Vom Bahnhof Halensee bis zur Seenkette (nördlich der Herthastraße).

Name der Straße	durchschnittlicher Preis für 1 qm		Minimum		Maximum	
	1890/92	1896/98	1890/92	1896/98	1890/92	1896/98
Königs-Allee	15,27	28,44	12,70	20,27	17,60	35,25
Bismarck-Allee	11,81	23,60	8,45	10,26	21,74	47,87
Hubertus-Allee	11,67	24,02	9,15	22,83	19,40	24,67
Herbertstraße	10,53	23,97	8,45	—	17,46	29,02
Lynarstraße	12,44	21,79	7,81	20,41	19,69	23,98
Herthastraße	13,50	28,89	8,45	19,07	21,87	30,00
Caspar-Theyßstraße	13,49	17,61	9,50	—	19,40	—
Boothstraße	12,74	24,37	9,58	19,73	20,45	33,83
Wangenheimstraße	11,19	18,92	10,60	14,51	14,14	23,26
Insgesamt	12,42	24,71	7,81	10,26	21,87	47,87

II. Gruppe.

Westlich der Königs-Allee.

Trabener Straße	13,03	19,33	10,60	12,70	15,77	23,97
Winklerstraße	15,79	23,30	10,60	17,60	17,60	36,66
Fontanestraße	13,90	23,20	10,60	18,61	14,10	21,19
Insgesamt	14,08	21,91	10,60	12,70	17,60	36,66

III. Gruppe.

Südlich der Seenkette (Herthastraße).

Delbrückstraße	12,43	24,25	11,51	17,60	14,10	34,19
Siemensstraße	11,16	14,50	10,53	11,10	11,72	19,97
Beynestraße	10,60	12,91	—	10,80	—	18,82
Dunkerstraße	—	13,12	—	10,67	—	16,20
Menzelstraße	10,62	16,55	10,60	14,10	10,81	18,33
Hagenstraße	11,65	16,60	11,65	10,15	11,65	22,91
Insgesamt	11,52	16,96	10,53	10,15	14,10	34,19

In der Folgezeit entwickeln sich die Bodenwerte in den einzelnen Teilen der Kolonie in verschiedener Weise. Am höchsten sind sie naturgemäß in denjenigen Gebieten, in denen die Bebauung am weitesten fortgeschritten ist, also in den Straßen am Bahnhof Grunewald (Wißmann-, Winkler-, Gneist-, Trabener Straße ꝛc.) und in dem nördlich der Seenkette gelegenen Teile.

In dem letzteren (Gruppe I der vorstehenden Tabelle) ergab sich für die Jahre 1890—92 aus 173 einzelnen Kaufpreisen ein Durchschnittspreis für 1 qm von 12,42 M., für 1896—98 aus 98 Kaufpreisen aber ein Durchschnittspreis von 24,71 M., also eine Steigerung von gerade 100 Proz.

Weniger groß ist die Erhöhung der Bodenpreise in dem Gebiet in der Nähe des Bahnhofs Grunewald (Gruppe II), wo der für dieselben Jahre aus 59 bezw. 24 Preisen berechnete Durchschnittspreis für 1 qm von 14,08 auf 21,91 M., also um 56 Proz. gestiegen ist.

Das dritte, südlich der Seenkette gelegene Territorium (Gruppe III), das mit vereinzelten Ausnahmen fast noch gänzlich unbebaut ist, weist erheblich niedrigere Preise auf. Hier ergab sich aus 29 bezw. 80 Kaufpreisen als Durchschnittspreis für 1 qm in den Jahren 1890—92 11,52 M. und 1896—98 16,96 M. Die Steigerung hat in diesem Gebiet also nur 45 Proz. betragen.

Bei den Kaufpreisen aus den Jahren 1890—92 handelt es sich fast durchweg um Veräußerungen seitens der Kurfürstendamm-Gesellschaft; an den Verkäufen der letzten 3 Jahre ist die Gründerin nur in dem Gebiet südlich der Seenkette und in der Nähe des Bahnhofs Grunewald noch in stärkerem Maße beteiligt gewesen. Die Gewinne aus der großen Preissteigerung in dem Gebiete nördlich der Seen sind fast durchweg Einzelspekulanten zugeflossen, die auch in den anderen beiden Teilen aus der in Zukunft zu erwartenden weiteren Werterhöhung noch erhebliche Vorteile ziehen werden.

Wie sich die Dinge in den einzelnen Straßen gestaltet haben, zeigt die vorstehende Tabelle, aus der sich auch die Tiefpunkte und Höhenpunkte der ganzen Bewegung ergeben. Dabei ist bemerkenswert, daß die Minima sich viel weniger als die Maxima verändert haben; in der Gruppe III hat das Minimum sogar etwas abgenommen.

Die höchsten, bisher gezahlten Preise sind im Jahre 1898, das überhaupt durch eine starke Haussebewegung im Grundstücksverkehr charakterisirt war, bewilligt worden. Die Zahl der nur für 1898 vorliegenden Kaufpreise war jedoch nicht so groß, um eine brauchbare statistische Durchschnittsberechnung für die einzelnen Straßen zu ermöglichen. Nur so viel läßt sich danach sagen, daß sich zur Zeit (Anfang 1899) der Preis des Quadratmeters in den beiden ersten Ortsgruppen für die Nebenstraßen auf 25—35 M., für die Hauptstraßen auf 40—50 M. stellen dürfte. Auch in der dritten Ortsgruppe wird Bauland für weniger als 20 M. für 1 qm jetzt nirgends mehr zu haben sein[1]).

Auf den Wert eines Grundstückes ist natürlich der landschaftliche Reiz seiner Lage von großem Einfluß; besonders beliebt sind die an der Seen-

1) Im Frühjahr 1899 sind auch hier die Preise ganz ungeheuer gestiegen, seitdem der Plan, eine neue Prachtstraße nach Art des Kurfürstendamms zu erbauen, durch welche dieser Teil der Kolonie eine geradlinige Verbindung mit dem Berliner Westen erhalten würde, aufgetaucht ist; in einzelnen Fällen sind schon 30—40 M. für 1 qm bezahlt worden. Infolgedessen will jetzt niemand billiger verkaufen.

kette belegenen Grundstücke, die jetzt durchweg mit 30—40 M. für 1 qm berechnet werden.

Bodenpreise, wie im Grunewald, waren bisher in einer Villenkolonie unerhört. Ermöglicht werden sie einmal durch die zunehmende Beliebtheit, deren sich die Kolonie Grunewald in den wohlhabendsten Schichten der Berliner Gesellschaft erfreut, vor allem aber durch die Einbürgerung des großen Miethauses. Denn die höchsten Bodenpreise sind — das sei mit aller Entschiedenheit betont — nur in den Straßen bezahlt worden, wo die große Mietvilla dominirt. Unmittelbar veranlaßt aber wird die rapide Preissteigerung durch die im Grunewald herrschende äußerst intensive Terrainspekulation, die in vieler Hinsicht einen eigenartigen Charakter trägt.

Die Bevölkerung der Kolonie rekrutirte sich ursprünglich hauptsächlich aus der geistigen Aristokratie Berlins, die bestrebt war, sich hier ein allen sanitären und ästhetischen Ansprüchen in gleicher Weise genügendes Heim zu schaffen und in der die dem Großstädter fast ganz abhanden gekommene Freude am eignen Besitz, wie der Drang zur ständigen Berührung mit der Natur wieder auflebte. Ihr künstlerisches Feingefühl hat es verstanden, über die Kolonie jenen Schimmer unwiderstehlicher Anmut auszugießen, der auf der innigen Vermählung einer heiteren Architektur mit dem Ernst einer Kiefernlandschaft beruht.

Es waren feingebildete Leute mit gutem Einkommen, jedoch im Ganzen mit mäßigen Mitteln, die sich dauernd in Grunewald anzusiedeln gedachten. Neben ihnen aber erschien von vornherein eine ziemlich große Anzahl meist dem Baugewerbe angehöriger, erwerbsmäßiger Spekulanten, die mit scharfem Blick die Zukunft dieser ungemein günstig, dicht vor den Thoren Berlins gelegenen und mit den besten Bahnverbindungen versehenen Kolonie erkannten. Sie erwarben größere Komplexe, sie trieben die Preise bald in die Höhe, sie fingen an, größere Miethäuser zu errichten, deren Einbürgerung allein imstande war, die Preise dauernd hoch zu halten und noch weiter zu steigern.

Ihre günstigen Erfolge wirkten ansteckend auf die übrigen Besitzer, die ebenfalls großenteils von der Spekulationsgier infizirt wurden. Viele von ihnen hatten von vornherein größere Komplexe erworben, um einen möglichst großen Garten zu haben, den sie nunmehr zu parzelliren begannen oder in Zukunft zu thun gedenken. Die meisten waren jetzt bemüht, ihren Grundbesitz durch Zukauf der Nachbargrundstücke oder anderer Parzellen zu vergrößern. Ihr Terrain verwandelten sie vielfach vorläufig in Gartenland, das ja seinen Besitzern zahlreiche Annehmlichkeiten bietet, während sonst der Terrainspekulant, abgesehen vom Profit, an seinen dürftigen Sandschollen weiter keine Freude hat.

Trotzdem aber betrachtet auch im Grunewald fast jeder den jährlichen Zinsverlust des im Kaufpreis für ein größeres Grundstück angelegten Kapitals nicht als eine durch die Befriedigung des eignen Wohnbedürfnisses erheischte notwendige Ausgabe, sondern als Kostenaufwand für eine Terrainspekulation und schlägt ihn sowie die für etwaige gärtnerische Anlagen aufgewandten Beträge jährlich dem ursprünglichen Kostenpreise des Geländes zu, dessen Buchwert sich so von Jahr zu Jahr erhöht. Die Realisirung des Buchwertes, die unter Hinzurechnung eines stattlichen Profites erfolgt, macht keinerlei Schwierigkeiten, zumal es sich meist um wohlhabende Leute handelt, die es aushalten und abwarten können.

In der Kolonie Grunewald spekulirt jetzt beinahe alles; es giebt hier kaum eine populärere Erwerbsthätigkeit. Wenn auch gelegentlich in den Salons der Grunewaldvillen die theoretische Frage nach der ethischen Berechtigung der Terrainspekulation aufgeworfen wird, so steht doch ihre praktische Bejahung längst außer jedem Zweifel. Der Terrainbesitz gilt als die solideste und einträglichste Sparkasse, der man seine Kapitalien zuführen kann. Angehörige aller Berufe haben eine größere oder kleinere Anzahl Baustellen zum Zwecke gewinnreicher Wiederveräußerung erworben. Neben den erwerbs- und gewohnheitsmäßigen Spekulanten haben wir hier Amateurspekulanten in selten großer Zahl, die der Terrainspekulation im Grunewald ihr eigentümliches Gepräge verleihen. Neben verschiedenen Kaufleuten, Fabrikanten und Bankiers, einzelnen Handwerkern, zahlreichen Architekten und Ingenieuren, Maurer- und Zimmermeistern finden wir hier Beamte der verschiedensten Rangklassen vom Wirklichen Geheimen Oberregierungsrat bis zum Postsekretär und Hauptkassenbuchhalter. Aerzte und Apotheker sind ebenso wie Schriftsteller und Gelehrte, Universitätsprofessoren und Gymnasiallehrer vertreten. Auch Künstler, Maler und Bildhauer, Sänger, Sängerinnen und Schauspieler fehlen nicht. Sogar einige Pfarrer haben es nicht verschmäht, sich durch den Besitz mehrerer Baustellen die Sorge für den anderen Tag in wirkungsvoller Weise zu erleichtern.

Es sind in der That erkleckliche Summen, die in Grunewald auf diesem Wege in kurzer Zeit, oft binnen einigen Monaten oder Tagen gewonnen werden. Eine gewisse Willkür und Unregelmäßigkeit in der Preisbildung, eine sprunghafte Steigerung herrscht auch hier, zumal der Wert eines Villengrundstückes im hohen Maße ein Liebhaberwert ist. Die Laune eines sehr reichen Käufers, der sich auf ein bestimmtes Grundstück versteift hat, treibt häufig den Bodenpreis in eine ganz ungewöhnliche Höhe, während das Nachbargrundstück vielleicht unter dem Durchschnittspreis verkauft wird, wenn sein Besitzer sich aus irgend einem Grunde zu einer schnellen Veräußerung veranlaßt sieht. Auch der Fall, daß ein gar zu

sanguinischer Bauspekulant einen mit dem späteren Ertragswert des Grundstücks nicht im Einklang stehenden Baustellenpreis zahlt und so einen Verlust erleidet, kommt gelegentlich vor.

Einige Beispiele — zunächst aus den beiden ersten Gruppen — mögen die Art und Weise der Preisbewegung und die Höhe der erzielten Gewinne näher charakterisiren[1]), wobei aber auch noch bemerkt sei, daß in manchen Fällen ein, freilich selten erheblicher, Teil der Wertsteigerung auf Meliorationen des Terrains durch gärtnerische Anlagen ꝛc. beruht.

1) In der Königs-Allee wurde ein Grundstück von etwa 1 Morgen 1892 für 40000, am 11. Dezember 1897 für 60000 und am 31. Dezember 1897 für 91000 M. verkauft. Der Preis des Quadratmeters ist von 15,5 M. auf 35,3 M., also um 128 Proz. gestiegen. Unter Berücksichtigung des Zinsverlustes (5 Proz.) stellt sich der Nettogewinn des ersten Käufers in 5 Jahren auf 10000 M., während der zweite in 20 Tagen 31000 M. verdient hat.

2) In der Bismarck-Allee wurden für eine Baustelle von 2068 qm folgende Preise gezahlt:

		für 1 qm	Prozentuale Steigerung
April 1890	26 204	12,7	100
17. September 1896 .	65 000	31,4	248
9. November 1896 .	99 000	47,9	378
April 1897	94 000	45,5	359

Der zweite Käufer hat also binnen 53 Tagen 34000 M. gewonnen; freilich hat sich der übertriebene Preis nicht halten lassen.

3) Ein zweites Grundstück (1700 qm) in derselben Straße wurde verkauft:

am 31. Januar 1890	für 15 850 M.
„ 14. März 1890	„ 18 000 „
„ 15. April 1890	„ 20 300 „
„ 4. Februar 1891	„ 22 000 „
„ 24. Februar 1898	„ 47 000 „

4) In der Hubertus-Allee brachte eine Parzelle von 3700 qm:

		1 qm kostet also	Prozentuale Steigerung
1890 . . .	36 563 M.	9,9 M.	100
1892 . . .	67 964 „	18,4 „	185
1894 . . .	73 150 „	19,7 „	200
1897 . . .	90 286 „	24,4 „	247

5) Ein anderes Grundstück von 1100 qm in derselben Straße erfuhr folgende Preisbewegung:

---

1) Vergl. hierzu auch die Beispiele auf S. 224.

3. Februar 1890	. . . .	10 600 M.
7. November 1890	. . . .	15 750 „
1. Juni 1896	. . . . .	24 250 „
24. Januar 1898	. . . .	30 000 „
4. April 1898	. . . . .	38 000 „

6) Ein großes Grundstück in der Herthastraße (etwa 16 000 qm) stieg zwischen 1890 und 1891 von 132 000 auf 287 000 M., und bis 1896 auf 390 000 M.

Aber auch bei einmaligem Besitzwechsel sind bedeutende Preiserhöhungen zu verzeichnen.

7) So stieg ein etwa 11 000 qm großes Grundstück in der Königs-Allee zwischen 1892 und 1898 von 165 000 auf 282 000 M.

8) Eine noch fast höhere Preissteigerung erfuhren, ebenfalls in Nebenstraßen ein Grundstück von 3200 qm, das 1890 mit 37 500 M. gekauft und 1898 mit 91 000 M. verkauft wurde, und

9) ein kleines Grundstück von 900 qm, das ein Spekulant 1890 mit 9000 M. erstanden hatte, um es 1897 für 33 000 M., also mit einem Bruttogewinn von 267 Proz., zu verkaufen. Der Preis des Quadratmeters ist hier von 10 auf 36,7 M. gestiegen.

Die beginnende Erhöhung auch in der dritten Ortsgruppe zeigen folgende Beispiele:

10) Eine Baustelle in der Hagenstraße (1260 qm) brachte:

1893	14 700 M.,	also	11,67	M.	für	1 qm
1898	28 000 „	„	22,22	„	„	1 „

11) Eine andere in der Delbrückstraße (1800 qm):

1893	21 900 M.	also	12,17	M.	für	1 qm
1898	45 000 „	„	25,00	„	„	1 „

12) In derselben Straße wurde für ein anderes, doppelt so großes Grundstück 1893 schon 63 000 M. (17,5 M. für 1 qm) und 1897 sogar 123 000 M. (34,17 M. für 1 qm) bezahlt.

Am deutlichsten tritt die Größe der durch die Grundwerterhöhung in der Kolonie binnen wenigen Jahren geschaffenen Reichtümer durch einen Vergleich des schätzungsweise ermittelten Gesamtwertes des Grund und Bodens in den einzelnen Jahren hervor. Die Materialien reichen zur Berechnung von Näherungswerten, die für diesen Zweck genügen, im Allgemeinen aus.

Die Kolonie umfaßt ein Areal von 236¼ ha, von denen etwa 1 800 000 qm nutzbares Bauland darstellen. Ihr Gesamtwert in runden Millionen betrug ungefähr 1889:

	3½ Millionen	Kaufpreis des rohen Terrains einschl. früherer Aufwendungen ꝛc.
dazu	3½ „	Kosten der Meliorationen nach Voranschlag also
etwa	7 „	Selbstkosten für die Kurfürstendamm-Gesellschaft.

Dagegen Durchschnittswert nach den erzielten Kaufpreisen:

1889 . . .	15	Millionen
1890 . . .	19	„
1892 . . .	25	„
1895 . . .	32	„
1898 . . .	42	„

Dazu treten noch die Bauwerte von mehr als 250 Villen, die zusammen mindestens 10—12 Millionen M. ausmachen werden [1]), sodaß sich der Gesamtwert der Kolonie Grunewald schon auf mehr als 50 Millionen M. stellt. Aus der Bodenwertsteigerung sind von 1889—1898 etwa 35 Millionen M. Gewinn geflossen, die ungefähr zur kleineren Hälfte der Kurfürstendamm-Gesellschaft, zur größeren aber der Terrainspekulation im kleinen, an der ungefähr 4—500 Personen teilgenommen haben dürften, zugefallen sind. Freilich sind diese Gewinne zum großen Teil noch nicht realisirt.

Bei der Höhe der Grundpreise in der Kolonie ist schon jetzt eine Baustelle von ½ Morgen selbst in den entlegensten Straßen unter 25000 M. nicht zu haben, und sie kostet in besserer Lage sogar 35—40000 M., in den Hauptstraßen, wo sich große Miethäuser eingebürgert haben, auch schon 50—60000 M. Wer das bescheidenste Besitztum im Grunewald erwerben will, muß also mindestens 1000 M. an Grundrente [2]) jährlich aufbringen, zu denen dann noch wenigstens derselbe Betrag für Verzinsung des Baukapitals tritt. Wer bei Gründung der Kolonie an jährlicher Miete 3—4000 M. — der übliche Preis einer geräumigen Wohnung in den eleganten Straßen von Berlin W — aufbringen konnte, war dafür in der Lage, sich im Grunewald eine geräumige komfortable Villa für 40000 M. zu erbauen und ein Grundstück von 1—2 Morgen zu erwerben [3]). Ein solches Grundstück in besserer Lage kostet jetzt 80—120000 (1 Morgen) oder 160—240000 M. (2 Morgen). Die Grundrente allein beträgt also 3200—9600 M. und der Gesamtauf-

1) Die aus 41 Fällen berechnete durchschnittliche Feuertaxe kann hier nicht zur Berechnung des Bauwertes verwandt werden, weil sich unter den Grundstücken ungewöhnlich viel große Miethäuser mit hohen Gebäudewerten, die außerdem noch stark übertaxirt sind, befinden.

2) d. h. 4 Proz. Verzinsung des Kaufpreises für ½ Morgen (25000 M.). Die Baukosten einer sehr einfachen Villa betragen wenigstens 20000 M., Verzinsung und Unterhaltung auch mindestens 1000—1200 M.

3) Zinsen und Unterhaltungskosten der Villa: 6 Proz. 2400 M., Grundstück 1 Morgen 20000; Verzinsung 4 Proz. 800 M. Begnügte er sich mit einem halben Morgen, so wohnte er sehr viel schöner und billiger als in Berlin W.

wand für dieselbe Wohnung statt wie ursprünglich 3200—4000 M. nunmehr 5600—12000 M. Sogar der Besitz eines halben Morgen Landes (40—60000 M. — 16—24000 M. Grundrente) macht die eigene Villa teurer als die Mietwohnung in Berlin W. Dabei ist ein weiteres Steigen der Bodenpreise angesichts des ganzen Charakters der geschilderten intensiven Terrainspekulation mit Sicherheit zu erwarten. Die zukünftige Entwicklung der Kolonie wird dadurch jedenfalls in unerfreulicher Weise beeinflußt werden. Die hohen Bodenpreise werden eine immer intensivere Ausnutzung des teuren Baulandes, eine immer stärkere Einbürgerung des großen Miethauses erzwingen und dadurch den eigenartigen Charakter der Kolonie allmählich vernichten. Namentlich in den Hauptstraßen wird das große Landmiethaus die typische Bauart werden, und selbst in den Nebenstraßen dürften bei einer weiteren erheblichen Steigerung der Bodenpreise größere Wald- und Gartenkomplexe nur für die Spitzen der Berliner Plutokratie erschwinglich sein.

Diese Entwicklung kündet sich schon jetzt in der Erhöhung der durchschnittlichen Bewohnerzahl eines Hauses an, die durch die Vermehrung der großen Mietlandhäuser herbeigeführt wird. Während Ende 1895 auf ein Haus im Grunewald im Durchschnitt 7,9 Bewohner und 1,5 Haushaltungen kamen, betrug die durchschnittliche Bewohnerzahl Ende 1897 schon 10,4 Personen in 2,1 Haushaltungen, während in London im Durchschnitt nur 8 Personen auf ein Haus entfallen.

Durch die Terrainspekulation ist die Villenkolonie Grunewald geschaffen worden; die fortgesetzte Spekulation wird sie in ihrer Eigenart auch wieder zu Grunde richten.

4. Der Einfluß der Bauordnung auf den Bodenwert in Halensee und Grunewald.

Die Existenz von drei verschiedenen Bauordnungen in den an einander grenzenden Teilen von Grunewald und Halensee fordert zu einer Untersuchung ihres Einflusses auf die Höhe des Bodenwerts geradezu heraus. Leider ist eine exakte Beantwortung der Frage für das genannte Gebiet vorläufig noch nicht möglich. Sie ließe sich erst geben, wenn nach Abschluß der Bebauung zuverlässige Daten über den Ertragswert und den Gebäudewert der einzelnen Grundstücke vorlägen, aus denen der Bodenwert in den einzelnen Bauordnungszonen berechnet werden könnte. Zur Zeit jedoch ist die Bauthätigkeit noch im vollen Gange, und die Verhältnisse haben sich noch nicht konsolidirt. Vor allem aber ist das mir zur Verfügung stehende Material weder quantitativ noch qualitativ zu

exakter Vergleichung hinreichend. Da die Feuertaxen der Vororte zur Bestimmung des Gebäudewerts im Allgemeinen gänzlich unbrauchbar sind, so konnten lediglich die für Bauland gezahlten Preise herangezogen werden, die sich aber auf Grundstücke von ganz verschiedener Größe bezogen und verschiedenen Jahren angehörten; auch waren sie nicht überall so zahlreich, wie es für eine eindringendere Untersuchung erforderlich gewesen wäre.

Unter diesen Umständen ließ sich die Verschiedenheit des Bodenwerts nur in großen Zügen und nur in Näherungswerten feststellen, aus denen jedoch der Einfluß der Bauordnung mit zweifelloser Deutlichkeit erhellt.

Es stellt sich nämlich der Preis des Quadratmeters einer Einzelbaustelle in dem Jahre 1896/97 folgendermaßen:

1) innerhalb der Ringbahn, im Gebiete des Berliner Hochbaues:
   am Kurfürstendamm: 80—120 M.
   in den Nebenstraßen: 60—90 „
   (Westfälische, Johann-Georgstraße, Ringbahnstraße rc.)
2) außerhalb der Ringbahn im Gebiete des Vororthochbaues:
   am Kurfürstendamm: 60—70 M.
   in den Nebenstraßen: 40—55 „
   (Kronprinzendamm, Friedrichsruher Straße, Hobrechtstraße rc.)
3) in der Kolonie Grunewald (im Landhausbezirk):
   in den Hauptstraßen: 35—45 M.[1])
   in den Nebenstraßen: 20—30 „

Dabei ist zu beachten, daß die Mietpreise im Landhausbezirk relativ am höchsten sind.

1) Vereinzelt bei bebauten Grundstücken auch 50 M. berechnet. Allgemein höhere Preise sind erst 1898 erzielt worden.

I. Anhang.

Entwurf: Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grund und Bodens in und um deutsche Städte.

Gegenwärtiger Stand und Entwicklung.

(Der nachstehende Entwurf ist nicht als Schema anzusehen, das jeden Bearbeiter streng und in allen Einzelheiten binden würde.

Er soll nur im Wesentlichen andeuten, um was es sich handelt, und den Arbeiten von vornherein eine gewisse Vergleichbarkeit unter sich geben. Insbesondere werden sich Abweichungen von den nachfolgenden Vorschlägen nicht vermeiden lassen in Bezug auf den Umfang, in welchem, und die Art und Weise, wie der einzelne Bearbeiter den Entwurf am besten ausführt).

Fortgesetzt bilden die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen sowie der gesundheitlich und ästhetisch richtige Ausbau der Städte den Gegenstand eingehender theoretischer Erwägungen und praktischer Maßnahmen seitens zahlreicher Behörden, Vereine und Privatpersonen. Aber sowohl diese Maßnahmen wie jene Erörterungen leiten immer wieder, wenigstens in den größeren Städten, auf ein gewaltiges Hindernis hin, welches sich jeder durchgreifenden Reform entgegenstemmt: auf die Höhe und die Steigerung der städtischen Bodenpreise und die daraus sich ergebende Schwierigkeit, ja Unmöglichkeit, das für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und den wünschenswerten weiträumigen Ausbau der Städte notwendige billige Bauland zu erbringen. Andererseits ist es offenkundig, daß die städtischen Bodenpreise und ihre jetzige Höhe in der modernen Reichtumsbildung eine sehr große Rolle gespielt haben und noch spielen. Näheres, Eingehenderes über diesen so überaus wichtigen Doppelvorgang ist jedoch nicht bekannt. Hier liegt ein Gebiet volkswirtschaftlicher Erscheinungen vor, welches der wissenschaftlichen Erforschung dringend bedürftig, thatsächlich aber unerforscht ist. Das Institut für Gemeinwohl zu Frankfurt a/M. hat daher beschlossen, diese Lücke durch sorgfältige wissenschaftliche Untersuchungen in einer Reihe deutscher Städte ausfüllen zu lassen. Diese Untersuchungen sollen hauptsächlich über folgende Punkte soweit möglich Klarheit schaffen:

1) über den gegenwärtigen Stand der Bodenpreise und zwar sowohl für dasjenige Land, welches als Bauland etwa für die nächsten 50 Jahre zu betrachten ist, wie für eine innere, hieran anschließende in der Hauptsache schon bebaute Zone;

2) über die thatsächliche Entwicklung der Bodenpreise in diesem Gesamtgebiet innerhalb der letzten 20—30 Jahre;

3) über die gegenwärtigen Besitzverhältnisse dieses Gebietes und die Entwicklung derselben ebenfalls in den letzten 20—30 Jahren;

4) über den gegenwärtigen Stand und die Entwicklung der hypothekarischen Beleihung dieses Gebietes, sowie darüber, welche Kapitalkreise hauptsächlich an der Hypothekenbeleihung des zu untersuchenden Landes jetzt beteiligt sind und früher beteiligt waren;

5) über die wesentlichen Ursachen der unter 1—4 bezeichneten Entwicklung. Auf Grund der Ermittelung und Kombination dieser Dinge würde sich dann der Hauptzweck der ganzen Untersuchung, nämlich die Beantwortung folgender wichtiger Fragen erreichen lassen;

1) in welchem Maße durch die Höhe der Bodenpreise die Wohnungen, gewerbliche Anlagen 2c. verteuert und der rationelle weiträumige Ausbau der Städte erschwert wird;

2) ob den Wertsteigerungen des Bodens größere Wertverminderungen gegenüberstehen;

3) wer wirtschaftlich, nicht formell betrachtet, den Vorteil von den bisherigen Bodenwertsteigerungen bezw. den Nachteil von Wertverminderungen gehabt hat und wer von weiteren den Vorteil bezw. Nachteil haben würde. (Die ursprünglichen bäuerlichen Besitzer? Großgrundbesitzer? Spekulirende Private oder besondere Spekulationsfirmen? Besondere Terraingesellschaften und die etwa hinter ihnen stehenden Banken? Ferner etwa Stiftungen? Stadtgemeinden? Eine größere Zahl Hausbesitzer? 2c. 2c.)

4) ob und in welchem Grade das jetzige Bauland monopolartig in wenigen Händen vereinigt ist, und wenn ja, in welchen?

5) ob und in welchem Maße besondere, nicht auf eigene Leistungen der Grundbesitzer zurückzuführende Umstände gleichwohl den Wert des Grundbesitzes erhöht bezw. vermindert haben, z. B. die Schaffung von Pferdebahnverbindungen, die fortschreitende Bebauung, die Eröffnung von Ausstellungen 2c.,

6) bei welcher Wertverminderung des Bodens wirkliche Vermögensverluste und nicht bloß die Vereitelung von Spekulationshoffnungen für die Besitzer der Häuser, des Baulandes und der Hypotheken zu gewärtigen wären. Die Beantwortung dieser Fragen wird vermutlich verschieden ausfallen, je nachdem sie für die eigentliche Baulandzone oder für die daran anschließende innere schon bebaute Zone erfolgt. Es muß jedoch in Rücksicht gezogen werden, daß eine starke Verbilligung des Baulandes vermutlich auch ein starkes Sinken der Mieten in der eigentlichen Stadt und damit Verluste der Hausbesitzer und der Besitzer von hohen Hypotheken auf Häusern zur Folge haben würde. Die Beantwortung dieser ganzen Fragen ist besonders wichtig für die Beurteilung solcher staatlichen und städtischen Maßnahmen, wie scharfer Bauordnungen, Baulandsteuern 2c., die geeignet sind, den Bodenwert zu drücken;

7) welches im Allgemeinen die Entwicklungsgesetze der städtischen Bodenpreise und des städtischen Bodenbesitzes unter den heutigen Verhältnissen sind, und wohin diese Entwicklung bei ungehindertem Verlaufe führen würde, namentlich bezüglich der Wohnungsverhältnisse, der baulichen Gestaltung der Städte und der Verteilung des Einkommens;

8) welche Abhilfsmaßregeln gegen die auf dem untersuchten Gebiete bestehenden Mißstände in Betracht kommen.

Zur Ermittelung der oben angeführten Punkte und folgeweise der Beantwortung der oben gestellten Fragen wird sich folgender Weg empfehlen:

Den Gegenstand der Betrachtung bildet in und um die betreffende Stadt

und ihre Vororte gelegener Boden. Er zerfällt für ihre Betrachtung in zwei Abteilungen. Die erste wird gebildet von dem gesamten, gegenwärtig in der Hauptsache noch nicht bebauten, aber eng an die Stadt und ihre Vororte anschließenden und daher als Bauland zu bezeichnenden Grund und Boden — **äußere Zone** — der zweite wird gebildet von dem an diesen äußeren Gürtel nach innen anschließenden in der Hauptsache bereits bebauten, nach innen durch eine weiter unten angegebene, innere Grenzlinie abgegrenzten Grund und Boden — **innere Zone** —. Da sich einerseits fast in allen Stadtteilen, bis tief hinein in die innere Stadt, mehr oder minder zahlreiche noch unbebaute Stücke und andererseits fast in allen noch freiliegenden Baufluren bereits einzelne bebaute Parzellen finden, ist die Trennung zwischen äußerer und innerer Zone keine scharfe, sondern kann sich, wie oben geschehen, nur danach richten, was das Vorherrschende in der betreffenden Gegend ist: Bebauung oder Nicht-Bebauung. Die äußere Zone ist, wenn irgend möglich, für den ganzen Umkreis der Stadt und der Vororte bis zu der Grenze zu erstrecken, wo man auf den rein landwirtschaftlichen, oder vielleicht besser Gärtnereiwert des Bodens stößt; würde dieses die Untersuchung zu umfangreich gestalten, so ist die äußere Zone wenigstens an einzelnen Stellen so weit zu erstrecken. Die Abgrenzung der inneren Zone nach innen wird sich teils nach dem sich hieraus ergebenden Umfang der Arbeitslast zu richten haben, teils in der Weise erfolgen können, daß man nur das Gebiet der seit den letzten 10 bezw. 15 oder 20 Jahren entstandenen Stadtteile in Rücksicht zieht. Festzuhalten ist jedenfalls, daß in das Gebiet der inneren Stadt nicht eingedrungen wird, sondern daß nur als Seitenstück zur Preis- und Besitzentwickelung des unbebauten Baulandes ein genügend großes Stück bereits bebauten Bodens untersucht werden soll. In analoger Weise wie für die eigentliche Stadt ist für die Vororte zu verfahren; keinesfalls dürfen dieselben weggelassen werden. Andererseits ist jedoch gegen die Weglassung einzelner unwichtigerer oder unverhältnismäßig viel Mühe machender Vororte nichts einzuwenden.

Jede dieser beiden Zonen wäre nun in eine größere Zahl einzelner Bezirke zu teilen, von denen jeder einzelne in sich möglichst gleichartig sein muß — z. B. Fabrikgegend — Geschäftsgegend — bessere Wohngegend — ärmere Wohngegend ꝛc. Dabei werden natürlich die Entfernung vom Stadtinnern und etwaige Anordnungen der Bauordnungen über die Bestimmung der betreffenden Gegend eine große Rolle spielen. Für das ganze Gebiet beider Zonen, aber für jeden einzelnen Bezirk gesondert, wäre sodann zunächst der gegenwärtige Stand der Preise und der hypothekarischen Beleihung festzustellen.

Danach wäre die Entwicklung der Preise in beiden Zonen, ebenfalls für jeden Bezirk gesondert, um 20—30 Jahre rückwärts, womöglich bis auf den reinen landwirtschaftlichen Wert (Gärtnereiwert) zurück, zu untersuchen. Es ist möglich, daß dies zu viel Arbeit macht, um für das ganze Gebiet durchgeführt werden zu können; in diesem Falle müßte man sich auf die Untersuchung einzelner typischer Bezirke in beiden Zonen beschränken. In gleicher Weise und eventuell mit der gleichen Beschränkung wäre der Stand der Beleihung für etwa 4—6 ca. 5 Jahre auseinanderliegende einzelne Jahre festzustellen. Danach wäre die Besitzentwicklung in beiden Zonen, womöglich seit der Zeit, wo der betr. Boden noch reinen landwirtschaftlichen Wert besaß, in ihren wesentlichen Zügen zu verfolgen. Bei dieser Gelegenheit wäre auch in großen Zügen festzustellen, welche Kapitalkreise früher und welche gegenwärtig hauptsächlich an der hypothekarischen Beleihung beider Zonen beteiligt waren und sind. Hieran würde sich passend die

Untersuchung der Hauptursachen der Preis- und Besitzentwicklung anschließen. Um die bis dahin nur nach gewissen Durchschnitten untersuchte Preis- und Besitzentwicklung im Zusammenhang mit den Ursachen recht deutlich zu machen, wären sodann die Preis- und Besitzwandlungen, die einzelne ausgewählte typische Objekte durchgemacht haben, noch besonders zu untersuchen und im einzelnen genau darzustellen. Soweit bei dem allem die weiter unten angeführten einzelnen Fragen nicht bereits hinreichende Beachtung gefunden haben, wäre nun zur Untersuchung dieser Einzelheiten zu schreiten. Der Besprechung der Abhilfsmaßregeln der etwa hervorgetretenen Mißstände wäre das letzte Kapitel der eigentlichen Untersuchung zu widmen. Den letzten Abschnitt des ganzen Werkes hätte eine kurze übersichtliche zusammenfassende Darstellung der Hauptergebnisse der Untersuchungen zu bilden. Auf diese Zusammenfassung wird ganz besonderer Wert gelegt; und es mag an dieser Stelle auch die Mahnung Platz finden, nicht zu viel mit statistischen Tabellen zu arbeiten, die dem Laien immer schwer verständlich sind, sondern namentlich Wert auf einen klaren und anziehend geschriebenen Text zu legen und die nicht durchaus notwendigen Tabellen in Anmerkungen unter dem Text oder in einen besonderen Anhang zu verweisen.

Es fragt sich, wie die angegebenen Ermittelungen vorzunehmen und wo die dazu nötigen Unterlagen zu finden sind. In erster Linie kommen hier in Betracht die Grundbücher und die Angaben der Feuerversicherungsanstalten über den Wert der betreffenden Gebäude; diese Angaben werden meist schon in den Grundbüchern enthalten sein. Zur Feststellung des gegenwärtigen Preisstandes wären für jeden einzelnen Bezirk die in den letzten Jahren — etwa 5 Jahren — vorgekommenen Verkäufe, freiwillige sowohl wie Zwangsverkäufe, zu berücksichtigen. Die beim Verkauf erzielten Summen wären zu addiren, der Wert der mitverkauften Gebäude nach den Angaben der Feuerversicherung hiervon abzuziehen und in den Rest mit der Anzahl der verkauften Quadratmeter zu dividiren. Auf diese Weise würde man den gegenwärtigen Durchschnittspreis pro Quadratmeter in den einzelnen Bezirken erhalten. Auf analoge Weise wäre für die Vergangenheit für Abschnitte von je 5 Jahren zu verfahren. Ebenfalls aus den Grundbüchern wäre der gegenwärtige und der frühere Stand der Beleihung der Grundstücke festzustellen, aber hier natürlich nicht für mehrere Jahre zusammen, sondern für einzelne um etwa 5 Jahre auseinanderliegende Zeitpunkte, z. B. Januar 1896, Januar 1890, 85, 80, 75 ꝛc. Viele von den notwendigen Angaben betreffs Kaufpreis, Beleihung und Feuerversicherungssumme, namentlich für die innere, schon bebaute Zone, werden sich übrigens auf den statistischen Aemtern der betr. Städte bereits gesammelt vorfinden. Wo die Zahl der stattgefundenen Verkäufe zu einer genügenden Feststellung nicht ausreicht, oder wo die Kaufpreise in den Grundbüchern nicht angegeben sind, werden die Angaben der Grundstücksagenten und sonstiger kundiger Personen eine gute Ergänzung bilden, auch für die Vergangenheit. Auch wird man durch sie die eigenen Feststellungen kontrolliren können. Besondere Aufmerksamkeit wird bei all' dem noch darauf zu richten sein, ob nicht öfters vor dem in dem Grundbuch verzeichneten Eigentumsübergang bereits mehrfache Verschiebungen des betr. Grundstücks stattgefunden haben, die nicht im Grundbuch verzeichnet sind, weiter ob die im Grundbuch verzeichneten Preise nicht oft zu niedrig angegeben waren, um an Stempelsteuer zu sparen, und endlich, ob die Feuerversicherungssummen den Gebäudewert wenigstens annähernd richtig wieder-

geben. Die Besitzentwicklung, sowohl des eigentlichen Eigentums wie der Hypotheken, wird man einerseits ebenfalls aus den Grundbüchern, andererseits aber und namentlich aus den Angaben der Grundstücks- und Hypothekenagenten und ähnlicher Personen ersehen; natürlich muß alles Detail hier vermieden und die Entwicklung nur in ihren wesentlichen Zügen aufgedeckt werden. Namentlich gilt es aber, die wahren Besitzer, die sich eventuell hinter Strohmännern verbergen, zu finden, sowie festzustellen, ob gegenwärtig und schon früher etwa das Land monopolartig in einzelnen Händen vereinigt ist bezw. war. Für die Ursachen der Preis-, Besitz- und -Hypothekenentwicklung wird man auf Erkundigungen an den verschiedensten Stellen, in erster Linie aber wieder bei den schon mehrfach erwähnten Agenten angewiesen sein, außerdem wird sich hier ein sorgfältiges Studium der ganzen städtischen Entwicklung namentlich betreffs Einwohnerzahl, Verkehrsmittel, Errichtung öffentlicher Gebäude, Bauordnungsmaßregeln rc. notwendig machen.

Der Hauptzweck der Arbeit bleibt immer die Feststellung der am Eingang dargelegten 5 Punkte und Beantwortung der darauf anfgeführten 8 Fragen.

Zum Schluß sei jedoch die Aufmerksamkeit noch auf eine Reihe bemerkenswerter einzelner Punkte gelenkt, über welche gleichfalls Aufklärung sei es mehr eingehender, sei es mehr summarischer Art, sehr erwünscht wäre.

I. 1) Verhältnis zwischen Bodenpreissteigerung und Zunahme der Einwohnerzahl.

2) Nach welchen Gesichtspunkten hauptsächlich richtet sich der Wert des Bodens an und für sich, sei er bebaut oder unbebaut?

(Diese Frage fällt bis zu einem gewissen Grade zusammen mit der Frage oben unter Nr. 7 nach den Entwicklungsgesetzen der Bodenpreise unter den heutigen Verhältnissen.)

3) Einfluß der Bauordnungsmaßregeln auf Bodenpreis und Bodenbesitz.

4) Ist der Bodenpreis für unbebaute Parzellen in bebauter Gegend derselbe wie der rechnerisch sich ergebend reine Bodenpreis bereits bebauter Grundstücke in der gleichen Lage?

II. 1) Ist eine beträchtliche Belastung der Industrie durch die hohen Bodenpreise in dem untersuchten Gebiet bemerkbar? Haben die hohen Bodenpreise etwa in einzelnen Fällen bereits den Antrieb zur Verlegung der Industrie in Gegenden billigen Bodens — Dezentralisation — gebildet, oder läßt sich wenigstens ein solcher Antrieb für die Zukunft erwarten?

2) Ist die Wertsteigerung der Grundstücke in dem untersuchten Gebiet etwa in erwähnenswertem Maße dem notleidenden Handwerk als Unterstützung im Konkurrenzkampfe gegen den Großbetrieb zu gute gekommen?

3) Welches ist die Einwirkung der Bodenpreis- und Besitzverhältnisse auf das ästhetische Aussehen der Städte gewesen?

4) Sind die Finanzen der betr. Stadt und ihrer Vororte selbst durch die Bodenpreise erheblich belastet worden? Ist die Anlage hinreichend großer öffentlicher Parks und die Errichtung öffentlicher Gebäude durch die Preis- und Besitzverhältnisse des Bodens erheblich erschwert worden?

III. 1) Wie ist der Grundstückshandel in den untersuchten Gebieten organisirt? Ist er als eine besondere selbständige Ursache der Bodenwertteuerung anzusehen?

2) Wie ist die Bodenpolitik der betr. Stadt und ihrer Vororte bisher gewesen? Ist sie auch als Ursache der eingetretenen Mißstände anzusehen? Ist nach der gesetzlichen und thatsächlichen Zusammensetzung der städtischen Behörden und

der Stadtvertretung eine sozialpolitisch richtige Bodenpolitik überhaupt zu erwarten?

IV. Einwirkung der Bodenpreis- und Besitzverhältnisse auf das Baugewerbe.

V. Nach den Abhilfsmaßregeln ist bereits oben unter Nr. 8 gefragt worden. Hier seien nur noch eine Reihe einzelner in Betracht kommender Punkte erwähnt:

Bauordnung? Baustellensteuer? Umsatzsteuer? Mit dem Privatbesitz konkurrirender Bodenerwerb und Besitz der Stadtgemeinde, des Staates, sonstiger öffentlicher Körperschaften, wohlthätiger Stiftungen 2c.? Erweiterung des Enteignungsrechtes? Lex Adickes? Beseitigung der unbeschränkten Freiheit der Veräußerung und Beleihung des Grundbesitzes, eventuell durch Verbot der Beleihung über eine gewisse Höhe hinaus? Ausdehnung und Verbilligung, eventuell Unentgeltlichkeit der lokalen Verkehrsmittel? 2c. 2c.

II. Anhang[1]).

Stadt Berlin

Zählkarte
A.B.C.-Platz No. x.

Grundbuch von *Werder*
Bd. *4* No. *x y z.*

1. Stand des Besitzers (möglichst genau)	2. Kaufpreis in M. und Jahr des Besitzwechsels	3. Charakter des Grundstücks mit Angabe aller wichtigeren Veränderungen	4. Flächeninhalt mit Angabe der Frontlänge und Tiefe und sonstigen Bemerkungen über Form und Ausnutzung des Grundstücks; bebaute und unbebaute Fläche; Angabe aller Aenderungen	5. Feuertaxe in M. mit Angabe des Jahres und Grundes etwaiger Aenderungen	6. Mieterträge und Gebäudesteuer-Nutzungswert in M.	7. Bemerkungen (auch zur Angabe etwaiger Abweichungen des Grundbuchs vom Kataster)
			I. Bis 1864.			
Dr. med. *Buchhändler* *(Erbgang)*	*1802: 30 000* *1815: 66 000* *1843: 108 900* *1853: 180 000* *1853: 180 000* *1857: 240 000*	*Wohnhaus mit Hofraum und Hausgarten*	*ca. 1800 qm*	*1836: 21 000*	1853: *10 284* 1862: *13 071* Nutzungswert (1865 ff.): *11 982* 10jähriger Durchschnitt ja oder nein	*1770 wurde ein Stück Garten von 15 Ruten in der Breite bis zum Stadtgraben für 280 Thaler = 840 M. verkauft* *= 265 000 M. Gemeiner Wert* *— 130 000 „ Gebäudewert* *135 000 M. Bodenwert* *1 qm = 75 M.*
			II. Von 1865—1879.			
Fabrikbesitzer *Rentier* *Kaufmann* *Baugesellschaft*	*1865: —* *1866: 450 000* *1871: 465 000* *1872: 765 000*		*1871 ist laut Grundbuch ein Stück von 37 Quadratruten hinter No. x am .... abgetrennt und ein selbständ. Grundstück geworden; übertragen nach Bd. 6 No. u v w*	*Vor 1871: 130 000* *1871: 184 000* *(hauptsächlich Neuschätzung, kleiner Umbau)*	1868: *20 490* 1872: *31 380* 1875: *37 216* 1877: *37 726* Nutzungswert (1880 ff.): *30 490* × 10jähriger Durchschnitt ja oder nein	*20 = 600 000 M. Gemeiner Wert* *— 170 000 „ Gebäudewert* *430 000 M. Bodenwert* *1 qm = 362 M.*
			III. Von 1880—1896.			
Graf (auswärtig) *2 Kaufleute (Konfektionsgeschäft)*	*1891: 980 000* *1894: 1 050 000*	*Durchweg Geschäftshaus (ältere Gebäude)*	*1187 qm (23 : 60) ziemlich schmal, aber tief*	*1886/87: 304 200 (Zubau eines Quergebäudes)* *1892: 326 300 (Ausbauten)* *11 000 Nebenanlagen*	1883: *26 766* 1889: *54 000* 1892: *55 500* Nutzungswert (1895 ff.): *61 400* × 10jähriger Durchschnitt ja oder nein	*19 = 1 167 000 M. Gemeiner Wert* *— 250 000 „ Gebäudewert* *917 000 M. Bodenwert* *1 qm = 772 M.*

1) In diesen Zählkartenproben sind die Vordrucke der Originale in Fraktur, die handschriftlichen Eintragungen in Cursiv-Antiqua wiedergegeben. Angaben, die zur Identifizirung der Grundstücke dienen könnten, sind hier weggelassen.

Grundbuch. — III. Abteilung.

Zeitraum	1. Hypotheken und Grundschulden		2. Veränderungen			3.
			Eintragungen			
	Stand des Gläubigers (Wohnort in Klammern)	Betrag in M. (Jahr in Klammern)	Stand des Gläubigers	Betrag in M. (Jahr in Klammern)	Löschungen (Betrag in M.)	Löschungen (Betrag in M.)
a	b	c	d	e	f	g
Am 1. April 1865 best. in Summa:		*138 501*				
			No. 10 Erben verschiedenen Standes	*18 000 (1866)*		*501 (1866 u. 1877) (v. No. 10)*
			No. 10 Rentier (auswärtig)	*18 000*		
1865 No. 12	*Kaufmann (als Restkaufgeld)*	*90 000 (5%)*			*No. 12*	*15 000 (1866)*
No. 13	*dto.*	*30 000 (5%)*			*No. 13*	*15 000 (1870)*
No. 14	*dto.*	*30 000 (5%)*	*No. 13—16 dto.*	*150 000*		
No. 15	*dto.*	*30 000 (5%)*				
No. 16	*dto.*	*30 000 (5%)*	*No. 16 Rentier*	*30 000 (1876)*		
1871 No. 18	*Rentier (Restkaufgeld) (auswärtig)*	*27 000 (5%)*				
		375 501 *— 30 501*			*zus.*	*30 501*
Am 1. Okt. 1872 best. in Summa:		*345 000*				
1874 No. 19	*Bankverein (Akt.-Ges.)*	*150 000 (5%)*	*Bankier (12, 13, 14)*	*120 000 (1875)*		
			Steuerrätin (Ww.) (auswärtig) (No. 15)	*30 000 (1875)*		
Am 1. Okt. 1880 best. in Summa:		*495 000*				
1884 No. 20	*Witwe (auswärtig)*	*55 000 ($4\frac{1}{2}$%)*	*No. 4, 5, 10, 12, 13, 14 teilw. Witwe in E.*	*250 000 (1881)*	*No. 19*	*150 000 (1881)*
			Baugesellschaft	*= 35 000 (1881)*		
			No. 18 und 8000 v. 14 14, 15, 16, 18 Witwe in E.	*= 95 000 ($4\frac{1}{2}$%) (1884)*		
Am 1. Okt. 1890 best. in Summa:		*400 000*				
1891 No. 21	*Baugesellschaft (Akt.-Ges.)*	*330 000 (— 96 : $4\frac{1}{2}$, 96—1901 : 5%)*	*4—20 (Forderungen der Witwe in E.*	*400 000 (1896)*		
1891 No. 22	*Gerichtskosten*	*702,45*	*an: Kapital-Vers.-Anstalt*	*($3\frac{1}{2}$%)*		
1894 No. 23	*Baumeister (Arrestbefehl)*	*12 960*	*dazu v. 21 (dto.)*	*180 000*		
			Kaufmann Rest v. 21	*= 150 000 (1896)*		
Am 1. Okt. 1896 best. in Summa:		*743 662,45*				

Stadt Berlin

Zählkarte
Friedrichstrasse No. x y z.

Grundbuch von *Dorotheenstadt*
Bd. *7* No. *x y z.*

1. Stand des Besitzers (möglichst genau)	2. Kaufpreis in M. und Jahr des Besitzwechsels	3. Charakter des Grundstücks mit Angabe aller wichtigeren Veränderungen	4. Flächeninhalt mit Angabe der Frontlänge und Tiefe und sonstigen Bemerkungen über Form und Ausnutzung des Grundstücks; bebaute und unbebaute Fläche; Angabe aller Aenderungen	5. Feuertaxe in M. mit Angabe des Jahres und Grundes etwaiger Aenderungen	6. Mieterträge und Gebäudesteuer-Nutzungswert in M.	7. Bemerkungen (auch zur Angabe etwaiger Abweichungen des Grundbuchs vom Kataster)
			I. Bis 1864.			
Getreidehändler *Kaufmann*	*1856: 219 000* *1864: 373 500*	*2 Wohnhäuser, Hof und Garten*	*3691 qm*	*1862: 159 000*	1853: *7812* 1862: — Nutzungswert (1865 ff.): *19 383* 10-jähriger Durchschnitt ja oder nein	*Anbau 1856/57* *„ 1862* *= 375 000 M. Kaufpreis 1864* *157 000 „ Gebäudewert* *218 000 „ Bodenwert* *1 qm = 60 M.*
			II. Von 1865—1879.			
Dr. phil. *Bankier*	*1865: 405 000* *1871: 600 000*	*1878 Vorderwohnhaus mit Anbau, 3 Seitenflügel, Anbau, Hof und Garten, Atelier, Gartensalon*		*1869: 172 950*	1868: *23 002* 1872: *23 421* 1875: *32 027* 1877: *27 301* Nutzungswert (1880 ff.): *25 840* 10-jähriger Durchschnitt ja oder nein	*Ausbau 1870* *„ 1877* *= 600 000 M. Kaufpreis 1871* *165 000 „ Gebäudewert* *435 000 „ Bodenwert* *1 qm = 120 M.*
			III. Von 1880—1896.			
Baumeister und Miteigentümer	*1887: 1 250 000*	*1893 Vorderwohnhaus, Seitenflügel 2 Höfe, Kesselhaus, Wohn- und Maschinenhaus, Wohn- u. Waschhaus, Akkumulatorenhaus (3 Läden, 1 Wiener Café, 1 Bierrestaurant, 1 Weinrestaurant Hotelraum, 1 Kontor, 3 Wohnungen)*	*1888 ist ein Trennstück von 41 qm zur Verlängerung der ...... strasse an die Stadtgemeinde abgetreten. 42,00 m Front, 106,47 m Tiefe, Ausbau eines Hotels I. Ranges, 3652 qm*	*1889: 1 556 000* *1891: 1 565 000* *1892: 1 567 000 davon 299 925 Nebenanlagen*	1883: — 1889: *164 510* 1892: *217 437* Nutzungswert (1895 ff.): *200 640* ×	*Neubau 1888* *20 = 4 000 000 M. Gemeiner Wert* *1 444 000 „ Gebäudewert* *2 556 000 „ Bodenwert* *1 qm = 700 M.*
					10-jähriger Durchschnitt ja oder nein	

Grundbuch. — III. Abteilung.

Zeitraum	1. Hypotheken und Grundschulden: Stand des Gläubigers (Wohnort in Klammern)	1. Hypotheken und Grundschulden: Betrag in M. (Jahr in Klammern)	2. Veränderungen: Eintragungen: Stand des Gläubigers	2. Veränderungen: Eintragungen: Betrag in M. (Jahr in Klammern)	2. Veränderungen: Löschungen (Betrag in M.)	3. Löschungen (Betrag in M.)
a	b	c	d	e	f	g
Am 1. Jan. 1865 best. in Summa:						
Am 1. Okt. 1872 best. in Summa:						
Am 1. Okt. 1880 best. in Summa:						
No. 18 1887	*Bankier*	*600 000*	$4^0/_0$, $4^1/_4{}^0/_0$	*erhöht 1889*		
No. 19 1887	*Hypothekenbank*	*100 000*	$5^0/_0$, $4^1/_4{}^0/_0$	*erm. 1889*		
No. 20 1887	*dto.*	*1 300 000*	$4^1/_4{}^0/_0$			
No. 21 1889	*dto.*	*400 000*	$4^1/_4{}^0/_0$			
Am 1. Okt. 1890 best. in Summa:		*2 400 000*				
No. 22 1892	*dto.*	*200 000*	$4^1/_4{}^0/_0$			
Am 1. Okt. 1896 best. in Summa:		*2 600 000*				

III. Anhang.

Des wurkl. geheimb. Kriegs- und Etats-Ministris Herrn von Grumbkow Vorstellung an Seine Königl. Mayst. wegen conservation, sowohl dieser als anderer Städte, zum Besten des Militair-Etats in's Archiv gegeben d. 14. Juni 1713.

Allerdurchlauchtigster,
Großmächtigster König,
Allergnädigster König und Herr,

Nachdem Ew. Königl. Majest. mir unter andern das Aufnehmen und die Conservation der Städte zu besorgen allergnädigst aufgetragen haben, dieses auch umb so viel mehr Attention verdient, weile der Städte Nahrung, Wohlstand, Handel und Wandel diejenigen Quellen seynd, worauß die Accise und folglich die Conservation Ew. Königl. Mayst. Militair-Etats herfließet. So habe ich meinen theüer geleisteten Pflichten nach, nöthig erachtet, zuvorderst von dem Zustand der hiesigen Residentzien, welche an die Zweymahl Hundert Tausend Rthlr. der Accise-Gefällen bisher beygetragen, welches fast das dritte theil ist, so die gantze Chur-Mark kan aufbringen, und eben so viel, wie das gantze Königreich Preußen, gründliche und genaue Erkundigung einzuziehen und werden Ew. Königl. Mayst. mir in Gnaden erlauben, daß ich solches alles und meine über die Sache führende Gedanken Deroselben hiedurch als ein treüer Diener vorstellen dürffe, da denn Ew. Königl. Mayst. von Selbsten Hocherlaüchtet urtheilen werden, was von dem gegenwärtigen Zustand der hiesigen Residentzien zu halten und was von derselben Aufnahmen oder Vorfall zu erwarten sey.

Die Stadt Berlin ist vor diesem und noch vor etlichen 40 Jahren in einem gar schlechten Zustand und dem Ansehen nach, nicht viel besser als Brandenburg oder Tangermünde gewesen. Die Einwohner waren verarmt, durch den Schoß und Contribution gantz entkräftet und weil weder Credit noch baare Mittel vorhanden, so war auch kein commercium in der Stadt und roulirte darum kein ander Geld, als was der Hof und die Bedienten verzehrten. Dieses ging auch bald wieder zum Lande hinauß, weil fast alle Waaren aus der Fremde hinnein gebracht wurden, und hingegen wenig oder nichts hinauß geführet werden konnte.

In diesem Zustand ist die Stadt geblieben, bis die Accise introduciret worden, und folgende die französische Flüchtlinge und andere Fremde ins Land gekommen, welche mit Anlegung der Manufacturen, das commercium und also auch des Landes Aufnehmen mercklich befordert. Da auch Ew. Königl. Mayst. Glorwürdigster Groß-Herr Vater Dero Kriegs- und Civil-Etat vergrößert und sowohl

die Anzahl der Bedienten als derselben Besoldungen vermehret, so hat dadurch das Geld je mehr und mehr unter den Leuten zu circuliren angefangen, die Einwohner haben gute Häuser aufgebauet, sogar daß auch die alten Hütten und wüste Stellen im Preise aufgeschlagen und als endlich die Einwohner dergestalt angewachsen, daß Berlin und Cölln dieselben nicht mehr beherbergen können, so hat solches den Anbau des Friedrich-Werders und Dorotheen-Stadt ingleichen die Erweiterung der Vorstädte verursacht. Die zunehmende Consumtion in den Städten gereichte auch zum Gedeyen und Aufnehmen des umbliegenden Landes, indem der Landmann sein Getreyde und Victualien mit guten Nutzen zu Gelde machen können.

Unter der Regierung Ew. Königl. Mayst. numehro in Gott ruhenden Herrn Vaters haben die hiesigen Residenzien sich auch merklich aufgenommen, wie solches der Anbau der Friedrichs-Stadt, worinn itzo bey 700 Bürger wohnen und die Vielen ansehnlichen Gebäude in den übrigen Städten bezeugen.

Das Vielfältige Bauen hat viel tausendt Künstler, Handwerker und Arbeiter, welche doch ihren Verdienst durch die consumtion wiederumb der Accise zugetragen, hergezogen; viele Fremde haben sich umb den hiesigen Hof, und die verschiedene allhier vorhandene Curiositeten zu sehen, eingefunden, und viele tausendt Thaler in die Stadt gebracht. Unter denen Königl. Hof-Bedienten haben die Cammer-Herren und Cammer-Junker welche 800 oder 1000 rthlr. Besoldung gehabt, von ihren eigenen Mitteln gar considerable Summen verzehret, dergleichen auch von verschiedenen Fremden, so sich etwa umb eines erhaltenen Prädicats, oder in der Hoffnung employret zu werden, allhier häußlich niedergelassen geschehen. Die Kunst- und Maler-Academie hat den effect gehabt, daß, da vorher die Märker und Berliner ihre Kinder anderwerts, zur Erlernung guter Künste und mit selbigen ihr Geld in die Fremde schicken müssen, nachhero diese Academie die Künstler und Handwerker aus der Fremde hergelocket wie dann gantz Deutschland mit Mahler, Bild-Hauer-, Zimmer-, und Steinmetzen-Gesellen angefüllet ist, welche sich allhier in ihrer Kunst qualificirt und das Geld, so sie anderwerts vor sich gebracht, mit Freüden verzehret haben.

Dieses alles nun hat die Anzahl der consumenten, folglich auch die Einkünfte der Accise vermehret, maßen die beygelegte Tabelle (S. 264) zeiget, wie seit Anno 1688 bis itzo dieselbe von Jahre zu Jahre zugenommen habe. Es ist aber nicht zu leugnen, daß hierzu der Hof-Staat und die Anzahl der Bedienten daß gröste beygetragen, dergestalt, daß was der Hof an die Bediente gegeben, aus der Hand der Bedienten in die Hand des Handwerkers und aus der Hand des Handwerkers wieder in die Königl. Casse gegangen, welches auß nachfolgendem Exempel klährer erhellen wird.

Von Ein Paar wollenen Strümpfen, so etwa 1 rthlr. 4 gr. kosten mögen, profitiren Ew. Königl. Mayst. auf nachfolgende Weise:

1) muß der Bauer seine Schaafe versteuern,

2) von der Wolle, so in der Stadt verkaufet wird, muß Accise und Wagegeld gegeben werden.

3) Der Strumpfmacher, welcher die Wolle kämmen lassen muß, giebt dafür dem Wollen-Kämmer das Seinige, davon derselbe von dem Becker, Fleischer, Brauer, Fischer, Schneider, Schuster das ihrige zu seiner Nothdurft kaufen muß, und diese haben dasjenige, was sie verkaufen bereits vor accisirt, wie denn auch der Materialiste das Baum-Oehl, dessen der Wollen-Kämmer benöthigt ist, allbereit versteuert hat.

Die Accise hat in denen Königlichen Residentzien überhaupt getragen:

Anno	Rthlr.	gr.	
1688	63 136	9	5
1689	57 309	14	3
1690	51 668	14	5
1691	58 673	6	7
1692	63 574	20	10¹/₃
1693	61 829	16	2
1694	60 392	5	2
1695	69 082	11	9
1696	75 858	15	1
1697	76 230	13	—
1698	85 134	1	11
1699	50 545	11	—
1700	92 434	19	7
1701	105 801	9	10¹/₂
1702	120 180	21	2
1703	102 290	11	3
1704	147 772	6	8
1705	169 770	5	3
1706	176 880	13	4
1707	184 654	18	10
1708	182 056	6	10
1709	181 026	22	3
1710	181 547	18	8¹/₂
1711	180 556	12	5
1712	191 448	9	10
	2789 863	3	7¹/₃

4) Der Wollen-Spinner lebet ebenfalls aus der Hand des Strumpfmachers und träget von dem, was er von Tage zu Tage verdienet, seine Consumtions-Accise bey.

5) Wann der Manufacturier die Wollen färben läßet, so subsistirt davon der Färber und contribuiret der Accise von seiner Haushaltung.

Er muß auch

6) von der Farbe die Accise entrichten,

7) desgleichen wird der Strumpfweber-Stuhl veracciset, und muß

8) der Tischler das Holtz und

9) der Schlösser das Eysen versteuern und beyde von ihrer Nahrung und Lebensmitteln die Consumtions-Accise entrichten.

Der Strumpfwirker verdienet etwa von Einem solchen Paar Strümpfe endlich 10 gr. und weil Er etwa 6 Paar die Woche über vor sich allein machen kann, wöchentlich 2¹/₂ rthlr. Hiervon muß Er sich mit seinem Weibe, Kindern und Gesinde ernehren, denen seinigen Essen, Trinken, Kleider, Schuh und alle Nothwendigkeiten des Leibes und Lebens verschaffen, Wache, Servis und andere bürgerliche Lasten tragen, Hauß- und Buden-Miethe entrichten, zu dem Rath-Hause, zur Kirchen und Schule, dem Artzt, und zur Apotheke das Seinige beytragen.

Endlich verkauft Er

10) seine Strümpfe an den Kauffmann und wenn dieser

11) diese Waare vorführet, muß er denen Fuhrleuten oder der Post das Seinige entrichten, und dasjenige, so er erwirbt, mit seiner Familie guten theils verzehren.

Eben die Beschaffenheit, welche es mit dieser einen Sorte von Waaren hat, befindet sich auch bey allen übrigen. Ein Handwerk und eine Handthierung ernahret viele andere. So ofte ein Gauß einer Hand in die andere gehet, hat die Herrschaft davon ihr Anteil. Je mehr Handwerker, je mehr Verkehrung; je größere Verkehrung, je mehr Consumtion; je größere Consumtion, je mehr Accise genießet davon die Herrschaft und je mehr Nutzen hat davon der Bauersmann, welcher, wann Er keine Abnahme in den Städten hat, auch seine Contribution nicht abtragen kann. Ew. Königl. Mayst. werden nun hierauß zu erkennen geruhen, daß der Zuwachß oder Abgang der Accise in hiesigen Residentzien von der Circulation des Geldes dependire. Es kann aber solches nicht circuliren, wenn die Quelle, woraus es bishero geflossen, verstopfet ist. Diese Quelle ist bishero gewesen die Depense des Hofes und der Hof-Bedienten, und dann die Manufacturen, durch welche fremdes Geld in's Land gebracht worden.

Die Capitalisten, so von ihren Renten leben, mögen an der Zahl über 20 nicht seyn, im übrigen ist in Berlin wenig baares Geld, sondern der größte Reichthum besteht in denen Häusern; So daß, wenn man von dem Ertrag der Accise einen bündigen Schluß machen will, —

1) Auf den Wert der Häuser,
2) Auf die Depense des Hofes und der Königl. Bedienten,
3) Auf die Manufacturen und Handwerker, und
4) Auf die Capitalisten.

hauptsächlich zu reflectiren seyn wird.

Was nun

Erstlich die Häuser anbetrifft, so ist bekandt, daß die Eigenthümer zu Erbauung derselben dadurch animiret worden, weil sie dieselben mit guten Nutzen vermiethen, und von ihrem Capital ein zulängliches Interesse ziehen können.

Daher sie auch kein Bedenken gehabt, dergleichen Bau auch mit geborgtem Geld auszuführen.

Nun ist es wohl natürlich, daß wenn diejenige Bedienten, welche gäntzlich cassiret seynd, sich von hier hinweg begeben, die Anzahl der Einwohner und Miethsleute vermindert werden müsse. Diejenige aber, welche einen Theil ihrer Besoldung verloren, retranchiren nach proportion des Verlustes auch ihre Consumtion und können so viel Miethe, als vorhin nicht abtragen. Wollen nun diejenige, so eigene Häuser haben, dieselben nicht ledig stehen lassen, so müssen sie von dem Preiß der Miethe ein bis zwey Drittheil herunter lassen. Lassen sie solches herunter, so verinteressiret sich nicht mehr ihr Capital und können sie von denen Geldern, so sie zum Hauß-bau oder sonsten darauf geborget, die Zinsen nicht mehr abtragen, also verliehren die Eigenthümer ihre Lebens Mittel, die Creditores aber, welche keine richtige Zinsen bekommen, kündigen die Capitalia auf und weile die Schuldner nicht bezahlen können, werden die Häuser, in denen Gerichten denen Meistbietenden verkauft, wenn aber der Werth der Häuser heruntergefallen ist, so kan es gar leicht geschehen, daß die Eigenthümer Hauß und Hof verlassen müssen und dennoch die Creditores nicht einmal ihr völlig Capital wieder bekommen.

Daß schon der Preiß der Häuser merklich gefallen, das ist gewiß.

Wenn Ew. Königl. Mayst. die angeschlagene Kauf-Zettel in allen Gassen,

Hauß bei Hauß examiniren lassen, und aus denen Stadt-Gerichten und Kammer-Gericht Specificationes derjenigen Häuser fordern lassen solten, welche gerichtlich subhastiret seynd, und wie Spottlich darauf bey dem öffentlichen Verkauf gebothen werde, so würden Sie daran keinen Zweifel tragen; das Christanni'sche Hauß, so 15 000 rthlr. taxiret, hat nur 9000 rthlr. und das Staffe'sche Hauß, so 7050 rthlr. taxiret, hat nicht mehr, als 3600 rthlr. gelten wollen; Die Wippermann'sche Häuser seynd schon 6 mahl angeschlagen, ohne, daß sich ein Käuffer finden wollen. Das Bulow'sche Hauß, welches wohl ehender 600 rthlr. Miethe getragen hatte, wird anitzo vor 400 rthlr. vermiethet; andere Exempel mehr zu geschweigen.

Wenn nun ein Capitaliste auf ein solches Hauß so 12 000 rthlr. wehrt gewesen, 9000 rthlr. geliehen, der Preiß des Hauses aber auf 8000 rthlr. hinunter fället, so verliehret so wohl der Eigenthümer 4000 rthlr. als der Creditor 1000 rthlr. von dem seinigen, und kriegt der Letztere in Ermangelung anderer Käuffer ein Hauß über den Halß, wovon das Capital sich nicht verinteressiren kan, und Er also nichts als Schaden hat.

Zweytens wegen der Depense des Hofes habe ich albereits oben angeführet und dargethan, daß das Geld, so der Hof ausgiebet, so oft es durch die Hände Bedienten und Handwerker passiret, dem Hofe auch seinen Nutzen bringet, und endlich wieder mit gutem Wucher wieder in die Casse zurückfließe, dergestalt, daß Ew. Königl. Mayst. nicht sowohl auf dasjenige, was ein jeder dero Bedienten directement an Accise von seinem Gehalt, bezahlt, sondern auch darauf allergdst. zu sehen haben, daß von allem Demjenigen, was der Bediente in Seiner Haußhaltung ausgiebet, oder gebrauchet, der Kauffmann, der Handwerker, der Manufacturier das Seinige zur Accise entrichtet, und also die Accise und eben so viel abnehmen müßte, als weniger von dem Hofe und Bedienten depensiret wird.

Drittens wird sich, so viel die Handwerker und Manufacturiers betrifft, aus Denen Kopf-Steuer-Registern zeigen, daß in hiesigen Residentzien etwa 7000 Haußväter sich mit ihren Familien aufhalten. Unter diesen sind 6000 Manufacturiers, Handwerker und Tagelöhner befunden, Die übrigen 1000 Familien haben entweder aus Bedienten oder aus Capitalisten, welche von ihren eigenen Renten leben, oder aus Kaufleuten und Krahmern bestanden; Und hat die Anzahl der Bedienten sich etwa auf 600; der Capitalisten auf 20, der Kaufleute und Krahmer auf 380 ohngefähr belaufen. Von diesen tausendt Familien haben die übrigen 6000 bishero leben müssen; welche letztere doch das größeste zur Accise beytragen. Woraus denn unwiedertreiblich folget, daß, wenn die 1000 Familien der Bedienten, Capitalisten und Kaufleuten in Abnehmen gerathen, die übrigen 6000 auch untergehen, und folglich die Accise darunter werde merklichen Abgang leiden müssen.

Dieser Abgang aber kan dadurch verhütet werden, wenn man so viel möglich, die Manufacturiers und Handwerker beyzubehalten, und ihre Nahrung zu conserviren und zu beforderu suchet, welches umb so viel nöthiger zu sein scheinet, da die benachbarten Puissancen, welche längst Ew. Königl. Mayst. Manufacturen in Ihre Lande zu ziehen getrachtet, keine Gelegenheit versäumen und keine Kosten sparen werden, solches anitzo zu bewerkstelligen, und die durch die starke Werbung bereits schüchtern gemachte Künstler, Manufacturiers und Handwerker durch dero hier anwesende Ministros und Emissaires unter der Hand noch mehr zu decouragiren und aus dem Lande zu locken, wie denn insbesondere Moscow zu Petersburg, Dennemarck zu Altena, Hannover zu Hameln, Luneburg und Gyfhorn, Chur.-Sachsen zu Torgow, die Manufacturen in Aufnehmen zu bringen,

sich höchstens angelegen seyn lassen, und Sachsen zu solchem Ende denen reformirten Manufacturiers eine eigene Kirche erbauen lassen will.

Und da

Viertens die Capitalisten nur Zwey Mittel haben, ihr Geld zu nutzen, wenn sie nehmlich solches entweder auf Häuser austhun, oder in der Handlung verkehren, also folget auch nothwendig, daß wenn durch Depretyrung der Häuser und Hemmung der Manufacturen ihnen solche Mittel entgehen, dieselbe ihre Capitalien außerhalb Landes unterthun oder auch wohl gar ihre Haußhaltung anders wohin transferiren werden.

Aus allen diesen Gründen kan ich meines Orts nicht anders, als überzeuget seyn, daß ein großer Abfall der hiesigen Accise zu besorgen stehe, und solcher umb so viel mehr aller möglichkeit nach verhütet werden müsse, weil die Consumtion und Nahrung dieser Residenzien mit dem Wohl= oder übel=Stande anderer Städte, auch des platten Landes eine gar genaue Connexion hat.

Zu Ruppin, Brandenburg, Cottbuß, Croßen und Bernau bestehet die Nahrung und das größte Fundament der Accise=Einnahmen im Brauen. Auß diesen Städten seynd jährlich über 50 000 Tonnen Bier in hiesigen Residenzien gebracht worden, allein diese Einfuhre wird nach eingezogener Depense des Hofes, nach so vielen abgedankten oder von ihren Salarys reducirten Bedienten, nach verminderter Anzahl der Einwohner, Handwerker, Künstler und Fabricanten nothwendig mit der Accise-Einnahme in besagten Städten cessiren und ausfallen. — Es werden auch solches alle andere Städte und Dörffer fühlen, weil fast keine Stadt in der Chur=Mark so nicht ein großes von Berlin gezogen, und ihre Laken, Gespinst, Leinewand, gewebte Zeuge, Hopfen, Getreyde, Butter, Käse, Wolle, Federn, Vieh, Wachß, Holtz, Honig rc. allhier zu Gelde zu machen pflegen. Die Ucker=Mark, welche die Speise= und Brod=Cammer der Stadt Berlin genennt wird, hat vor viele Tonnen Goldes Getreyde allhier und nacher Ruppin debitiret und davon sich unterhalten, daher man noch neülich wahrgenommen, daß die Sperrung des Getreyde=Handels dieser Provinz mehr als die Pest selbst geschadet. Mit denen Barnim'schen, Teltow'schen und anderen Creysen, denen Wendischen Landen und der Neu=Mark, auch sogar mit dem Magdeburg'schen hat es gleiche Bewandniß, und haben selbige ihre Conservation großen teils der Stadt Berlin mitzudanken, und würde also der Verfall und Abnahme dieser Stadt verschiedene Ew. Königl. Mayst. Militair- und Civil=Casse sehr nachtheiliges Suites nach sich ziehen.

Die Bauern, so bisher ihre victualien alhier loß geworden, würden aus Mangel des debits außer Standes gesetzet werden, ihre Steuern richtig abzuführen, dahero würden bey der Contribution Reste entstehen, welche in kurzen Jahren inexigibel werden dürften; die Städte so ihr Commercium auf Berlin getrieben, würden damit, wo nicht gantz stille halten, dennoch nicht wie bishero fortkommen können, und solches bey der Accise und denen Zöllen großen Abgang verursachen. Die Pächter würden, weile die pretia rerum gefallen, ihre Pension nicht mehr entrichten können, sondern remission suchen müssen und künftig auf so hohe Pacht nicht mehr contrahiren wollen. Ew. Königl. Mayst. werden hierauf in Gnaden ermeßen, wie weit das Vorgeben derjenigen gegründet sey, welche es vor eine Glückseligkeit dieser Stadt halten, wenn es sehr wohlfeil werden solte; denn wie die fruchtbaren Jahre vor einen Segen, also seynd hingegen die allzu wohlfeilen Zeiten vor eine Strafe Gottes, und vor ein gewisses Kennzeichen der innerlichen Armuth des Landes zu halten. In Engelland und Holland, derer Reichthum bekannt, ist es theüer Jahren und hat daher der große Pensionarius

von Holland, Jacob Cats, wohl Ursach gehabt zu dem Hertzog von Weimar eines mahls zu sagen: Er wünsche, daß Gott die Provinz Holland mit so wohlfeilen Zeit, als Er in Thüringen und insonderheit zu Jena und Weimar angetroffen nicht heimsuchen möchte. Es klagen noch itzo die Pommern und Preußen über den wohlfeilen Preiß ihrer Wahren, und wünschen, daß solche durch die Menge der Einwhner und Consumenten steigen möge; die wohlfeile Zeit so itzo in Erfurth ist, rühret noch von der großen Pest her, welche $^2/_3$tel der Einwohner hinweg genommen, und an deren Stelle sich bis itzo noch keine andere eingefunden: sodaß, wenn es in Berlin wohlfeil wäre, solches ein gewisses Merkmahl seyn würde, daß die Anzahl der Familien und Consumenten zu Ew. Königl. Mayst., der Stadt und des Landes größesten Schaden mercklich abgenommen, welches der Höchste abwenden wolle.

Da mich nun Allergnädigster König und Herr mein Ambt und Pflicht verbindet, auf Mittel und Wege bedacht zu seyn, wie diesem androhenden Ausfall und Abgang dero Revenuen in Zeiten vorgebeuget werden möge, so lebe zu Ew. Königl. Mayst. der allerunterthänigsten und vesten Zuversicht, Sie werden mich dieserhalb mit meinen Vorschlägen allergnädigst hören, und solche bey deroselben ingress finden lassen.

Und weil das Fundament der Sache wie gedacht, darauf ankommt, daß die Häuser in Berlin bewohnet und in ihrem Werthe bleiben mögen, so stelle

1. Zu Ew. Königl. Mayest. hocherleuchteten Beurtheilung, ob es nicht sache wäre, wegen dero Hoff-Staat und der Bedienten ein Temparament zu treffen? Ew. Königl. Mayst. haben, als Ein von Gott mit so hohen Verstand begabter Regente, gar wohl erkandt, daß die enorme Besoldung der Cassen sehr beschwerlich sein würden, und kann ich nicht in Abrede seyn, daß Ew. Königl. Mayst. von denen Geldern, so dero Bedienten nicht hinwiederumb depensiren, sondern beylegen, keinen Nutzen zu gewarten haben; Dasjenige aber, was Ew. Königl. Mayst. entweder selbst verzehren oder dero Bedienten nothdürftig zu verzehren geben, kommt gewiß mit gutem interesse in dero Cassen zurück, und bin ich also versichert, daß wenn Ew. Königl. Mayst. dero Hoffstaat vergrößern, dazu bemittelte von Adel, welche von dem ihrigen 5 und 6mahl so viel, als sie empfangen, zusetzen können, choisiren, und denenselben nur Gehalte von 400, 500, 600 à 800 rthlr. ausmachen sollten, Ew. Königl. Mayst. dabei mehr Vortheil als Abgang haben würden.

Eine gleiche Bewandtniß hat es auch mit den meisten Civil-Bedienten, welche bishero von ihren Besoldungen nichts erübriget, sondern alles mit den ihrigen consumiret, oder Welche nur geringe Salaria genoßen und dagegen von ihren Mitteln ein ziemliches zugesetzet haben.

Damit aber

2. Der Abgang der Civil-Bedienten desto mehr ersetzet werden, und denen Eigenthümern der Häuser es nicht an Miethen fehlen möge, so würde es sehr zuträglich seyn, wenn Ew. Königl. Mayst. die allergndste. Veranlassung zu machen geruhen wollten, daß etwa 10 von Ew. Königl. Mayst. bemittelsten Generals-Personen den Winter über in Berlin bleiben müsten, ingleichen von einem jeden Regiment ein oder zwey Offizirer von 6 zu 6 oder von 3 zu 3 Monaten allhier bei Ew. Königl. Mayst. sich aufhalten, und so dann von zwey andern wieder abgelöset werden musten, welches dann in Frankreich zum grösten Lustre des Hofes praticiret wird, woselbst alle hohe Bedienten per Semestre dienen. Es wird zwar

3. Eine starke Garnison von 7 oder 8 Bataillons und Zweyen Regimentern zu Pferde etwas der Sachen helfen, und den Ausfall bey der Getreyde-Accise ersetzen; allein obwohl der Soldate dem Tobacks-Spinner, dem Brandweinbrenner, dem Brauer, dem Becker, und gar selten dem Fleischer etwas zu lösen giebet, so seynd doch dieses die wenigste Handwerker, und hat der Goldschmidt, der Kupferschmidt, der Glaser, der Maurer, der Tischler, der Buchhändler, der Buchbinder, der Gipser, der Bildhauer, der Estamin-macher, der Stuhlarbeiter und unzählige andere Handwerker und Fabrikanten von den gemeinen Soldaten nichts zu hoffen, denen also ihre Subsistenz, falls sie nicht verderben, und untergehen sollen, vom Hofe, von denen Bedienten und andern Einwohnern gereichet werden muß.

4. Ist es auch sehr gut, daß die Academie des Sciences beybehalten werde, und wird solches umb so viel leichter seyn, da dieselbe bereits einen gewissen Fond aus dem Calender Wesen hat, es möchte auch wohl, wenn selbiger berechnet würde, etwas dabey überschießen welches

5. zu der Academie der Künste und Mahler angewendet werden könte, wobey ich ohnmaßgeblich davor halte, daß, wenn Ew. Königl. Mayst. von einer jeden Kunst ein Paar der allerbesten Meisters, welche sich sonsten zum Schaden der Stadt von hier begeben werden, zu conserviren geruhen wolten, solches dasjenige, so Sie etwa darauf wenden möchten durch die Consumtion der Fremden, welche solchen Künstlern nachreysen, reichlich ersetzet werden würde.

Es ist auch

6. Auß eben dieser Ursache die Ritter-Academie keine verwerfliche Sache, und wenn das Werk nach dem Turin'schen und Wolffenbüttelschen Fuß recht gefaßet würde, möchte der Zweck mit geringeren Kosten als bishero zu erreichen seyn, welches ich aber bis zu einer genaueren Untersuchung annoch ausgestellet seyn lasse. Gleich wie es auch

7. An dem, daß die Unterthanen sich nach der Herrschaft zu richten pflegen und durch Ew. Königl. Mayst. höchst seeligen Herrn Vaters bezeigte inclination zum Bauen, der Anwachß dieser Stadt durch so viele ansehnliche Gebäude befordert worden, also ist es auch gewiß, daß wenn Ew. Königl. Mayst. etwas am Schloßbau zu continuiren gutfinden solten, solches sowohl die Einwohner so noch lust zu bauen haben, als die Handwerker, so sich vom Bau nehren müssen, bey welchen aber der Muth und die Hoffnung, ihr Stückchen Brodt weiter zu verdienen, sich schon merklich verloren, rassuriren würde.

Weil aber

8. Nichts so sehr das Commercium störet, die Zufuhre hemmet, und die Manufacturiers und Handwerksgesellen vertreibet, als wenn mit der Werbung zu strenge verfahren wird, welches Ew. Königl. Mayst. auch Selber hocherleüchtet erkanndt, und zu solchem Ende die Verfaßung Eines Werbe-Edicts bereits allergdst. angeordnet, So ist nicht zu zweifeln, daß desselben baldige Publication und genaue Beobachtung der Stadt Berlin, dem Lande und Ew. Königl. Mayst. Selbst eigenen Interesse höchst zuträglich seyn, hingegen deßen Unterlassung das bisherige Commercium und alle Hoffnung zu des Landes Besten neue Manufacturen einzuführen zurnichten werde.

9. Würde höchstnöthig seyn, daß Ew. Königl. Mayst. je ehe je lieber Ein Patent publiciren ließen: Welchengestalt Ew. Königl. Mayst. mißfällig vernommen hätten, daß sich viele Manufacturiero, und andere Arbeitsleute wolten von hier begeben, weil durch böse und falsche Außsprengungen debitiret worden, ob würden Ew. Königl. Mayst. das Commercium nicht favorisiren und die Manufacturen

protegiren, welches so ungegründet, daß Ew. Königl. Mayst. noch letztens eine scharfe Ordre an alle Commandeure der Regimenter hätten abgehen laßen, darinn bestehendt, daß bey Strafe Ew. Königl. Mayst. Ungnade die Regimenter sich nicht ohne dero Vorwißen außer Landes solten montiren, welches Ew. Königl. Mayst. hiedurch noch einmahl wolten wiederholet haben, und darinn einen sonderlichen Gefallen nehmen, wann alles, was zum Zierath als Broderie und Galomierung dienete, hier in Berlin würde gemacht werden. Ew. Königl. Mayst. sehen auch gerne, wenn die Civil-Bedienten, ein jeder nach seinem Stande und so viel, als thunlich zu ihrer Kleidung oder zu Livréen alles von hiesigen Fabriquen verfertigen laßen, und würden Ew. Königl. Mayst. schon gute Wißenschaft einziehen laßen, wer hierunter Ihre zu gefallen sich angelegen seyn lassen würde.

Ew. Königl. Mayst: umb den Handel desto mehr floriren zu machen, wären willens, mit der Zeit gewisse prämia zu setzen, welche denen solten ausgetheilet werden, welche am besten in ihren entreprisen der Manufacturen reüssiren und den Fremden gleich kommen oder selbe überträfen; Und wenn Ew. Königl. Mayst. auch gesinnet, ein neu Tarif verfertigen zu lassen, worin die imposten auf alle rohe Waaren, so hier im Lande können verfertigt werden, gemindert oder wohl gar abgeschaffet werden solten; Worauß denn ein jeder zur Genüge ersehen würde, wie falsch und boßhaftig alle die im Gegentheil debitirte Aussprengungen wären, welches Ew. Königl. Mayst. an denen Urhebern, wenn sie solten namhaft gemacht werden, hart würden strafen lassen; Ew. Königl. Mayst. versicherten noch einmahl alle und jede Handelsleute und Manufacturiers Ihrer Königl. Protection und Hulde, und würden Sie in alle Wege zu Beforderung des Commercy behülflich seyn, wolten auch diejenigen Vorschläge, so zur Verbeßerung der Handlung gereichen, in Gnaden anhören, und solche von desinteressirten und handlungsverständigen Leüten examiniren laßen, und Sie recompensiren, wenn sie in ihren Vorgeben wohl fundiret seyn, und hernachmahls durch Proben darinn reüssiren solten.

Ew. Königl. Mayst. bitte auß rechtschaffenen Eyffer vor Dero Dienst und des Landes Wohlfahrt unterthänigst und fußfällig, diese meine pflichtmäßige Vorstellung in serieuse allergnädigste Reflexion zu ziehen, und halte ich mich versichert, daß Ew. Königl. Mayst. über lang oder kurtz in Gnaden bemerken und erkennen werden, daß ich nichts anders in dieser meiner unterthänigsten Vorstellung intendiret, als wozu mich meine theüere Pflichten getrieben, und was ich geglaubet, dero hohen Selbsteigenen interesse gemäß zu seyn. Dahero ich denn unterthänigst bitte, desfalls keinen Unwillen wider mich zu faßen, sondern mir bis an mein Ende des Glücks zu gönnen, mit unverbrüchlicher Treue und Devotion zu seyn.

Diese Alleruhnterthaenigste Relution habe ich Seiner Königlichen Majestät den 28. Mai 1713 überreichet und den 4. Juni haben S. K. M. mir die Genade getahn und gesaget, daß sie solche von Wort zu Wort durchgelesen und gehörige reflexion darauf machen wolten. Dero wegen ich des Hl. von Nyen Excellenz gehorsahmbst bitte, diese copie wohl wollen auf daß archiv verwahren zu lassen, für welche Gütigkeit ich stets werde verbunden seyn.

gez. Gw. v. Grumbkow.

IV. Anhang.

Verzeichnis der wichtigsten[1]) benutzten Druckschriften.

Achilles, Alexander, Die preußischen Gesetze über Grundeigentum und Hypothekenrecht, Berlin und Leipzig 1881.

Bachmann, J. F., Die Luisenstadt. Versuch einer Geschichte derselben und ihrer Kirche, Berlin 1838.

Bahlmann, W., Das Preußische Grundbuchrecht. Die das Preußische Grundbuchrecht betreffenden und ergänzenden Gesetze nach dem am 1. Oktober 1879 eingetretenen Rechtsstande, Berlin 1880.

Baltz, Preußisches Baupolizeirecht. Im Anschluß an die Baupolizeiordnung für den Stadtkreis Berlin vom 15. August 1897, Constanz-Berlin 1897.

Baukalender, deutscher, bearbeitet von den Herausgebern der Deutschen Bauzeitung, 31. Jahrgang, Berlin 1898.

Berlin im Jahre 1786. Schilderungen der Zeitgenossen, Leipzig 1886.

Berlin und seine Eisenbahnen 1846—1896. Herausgegeben im Auftrage des Königl. Preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten, Berlin 1896.

Borgstede, Statistisch-topographische Beschreibung der Kurmark Brandenburg, 1. Thl., Berlin 1788.

Brauchitsch, M. v., Die neueren Organisations-Gesetze der inneren Verwaltung für die Provinzen Preußen, Brandenburg, Pommern, Schlesien und Sachsen, Berlin 1876.

Brecht, C., Das Dorf Grünau bei Coepenick. Schriften des Vereins für die Geschichte der Stadt Berlin, Heft XIII, Berlin 1875.

Büsching, A. F., Beschreibung seiner Reise von Berlin über Potsdam nach Rekahn, Leipzig 1775.

— Beschreibung seiner Reise von Berlin nach Kyritz in der Priegnitz, Leipzig 1780.

— Zuverlässige Beyträge zur Regierungsgeschichte Friedrich II. von Preußen, vornehmlich in Ansehung der Volksmenge, des Handels, der Finanzen und des Heeres, Hamburg 1790.

Charlottenburger Statistik. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Charlottenburg, Charlottenburg 1897, 6 Hefte.

Conrad, M., Entwicklung der Häuserpreise in Freiburg im Br., Freiburg 1881.

1) Ein vollständiges Verzeichnis der vom Verfasser benutzten Schriften zu geben, war dem Herausgeber unmöglich. Hauptsächlich sind die im Buche citirten Schriften hier aufgeführt.

Crusius, Tractatus historico-politico-juridicus de praeeminenti dominio principis et rei publicae in subditos, eorum bona ac jus quaesitum, 1668.

Dronke, Ernst, Berlin, 2 Bände, Frankfurt a. M. 1846.

Eberstadt, Rudolf, Städtische Bodenfragen, Berlin 1894.

Faucher, Julius, Vergleichende Culturbilder aus den 4 europäischen Städten Berlin, Wien, Paris, London. Hannover 1877.

— Die Bewegung für Wohnungsreform. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Kulturgeschichte, Bd. XV S. 92 ff.

Fontane, Theodor, Wanderungen durch die Mark Brandenburg, Berlin 1862—82.

Fidicin, E., Historisch-diplomatische Beiträge zur Geschichte der Stadt Berlin.

— Das Landbuch der Mark Brandenburg (1375), angefertigt auf Veranlassung Kaiser Karl IV., Berlin 1857.

— Topographisch-statistische Uebersicht des Regierungsbezirks Potsdam und der Stadt Berlin, Berlin 1841.

— Berlin, historisch und topographisch, Berlin 1843.

— Die Territorien der Mark Brandenburg, 3 Bände, Berlin 1857.

— Berlinische Chronik. Von 1225—1571. Teil 1 der Schriften des Vereins für die Geschichte der Stadt Berlin, Berlin 1868.

— **und Voigt, F.,** Urkundenbuch zur Berlinischen Chronik 1232—1550, herausgegeben durch den Verein für die Geschichte der Stadt Berlin, Berlin 1880.

Freund, Dr., Die Zwangsvollstreckung in Grundstücke im Gebiet des Allgemeinen Landrechts, Breslau 1891.

Friedel, Die deutsche Kaiserstadt Berlin, Berlin und Leipzig 1882.

Friedrich, R., Das Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderungen von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875.

Gaus, Gebäudesteuer in Preußen nach dem Gesetz vom 21./5. 1861, 2. Auflage, Berlin 1882.

Glagau, Otto, Der Börsen- und Gründungsschwindel in Deutschland, 2 Teile, Leipzig 1876—78.

Großmann, Gutsherrlich-bäuerliche Rechtsverhältnisse in der Mark Brandenburg vom 16.—18. Jahrhundert (herausgeg. von Schmoller), Leipzig 1890.

Grundbuch der Stadtgemeinde Berlin oder historische Darstellung des Grundvermögens der Stadtgemeinde, Berlin 1872.

— Nachtrag zum Grundbuch der Stadtgemeinde, Berlin, April 1875.

Hannemann, Beschreibung des Kreises Teltow und seiner Einrichtungen, 2 Bände, Berlin 1887/1895.

Hertzberg, von (Minister), Huit dissertations tenues pour l'anniversaire du roi Frédéric II., Berlin 1787.

— Nachrichten, Abhandlungen, Reden, Memoiren 2c. über die Regierung Friedrich Wilhelm II., Berlin 1787—1793.

Hilse, C., Grundzüge des Baurechts und der Baupolizei-Wissenschaften, Berlin 1884.

— Baupolizei-Ordnung für den Stadtkreis Berlin vom 15./1. 1887, Berlin 1887.

Holtze, F., Geschichte der Befestigung von Berlin. Schriften des Vereins für die Geschichte der Stadt Berlin, Berlin 1874, Heft X.

Holtze, F., Bilder aus Berlin vor 2 Menschenaltern. Schriften des Vereins für die Geschichte der Stadt Berlin, Berlin 1898, Heft XXXVI.

Hülsen und Brämer, Die rechtliche Stellung der deutschen Feuerversicherungs-Anstalten, Berlin 1874.

Köhn, Theodor, Ueber die Einverleibung der Vororte in Berlin. Vortrag, gehalten zu Berlin am 7./12. 1891, Berlin 1892.

König, A. B., Versuch einer historischen Schilderung der Hauptveränderungen der Religion, Sitten und Gewohnheiten, Künste und Wissenschaften der Stadt Berlin, 5 Theile, Berlin 1792—1799.

Krünitz, J. G., Oekonomische Encyklopädie oder allgemeines System der Land-, Haus- und Staatswissenschaften, Berlin 1783—1858, Band XC.

Küster, G. G., Bibliotheca historica Brandenburgica, scriptores rerum Brandenburgicarum exhibens, Vratislaviae 1743.

— Accessiones ad bibliothecam historicam Brandenburgicam, Berol. 1768.

Mirabeau, De la monarchie prussienne, sous Frédéric le Grand avec un appendice contenant des Recherches sur la situation actuelle des principales Contrées de l'Allemagne, Londres 1788.

Mylius, C. O., Corpus constitutionum Marchicarum oder Königl. Preußische und Kurfürstlich Brandenburgische Landesordnungen, Edikte vom Jahre 1451 bis 1736, Band II.

— Novum corpus constitutionum Prussico-Brandenburgensium praecipue Marchicarum oder Neue Sammlung publizirter Ordnungen, Edikte, Mandate rc. von 1751—1840, Berlin 1753—1822.

Nicolai, Berlin, 3 Bände, Berlin 1756.

— Beschreibung der Königlichen Residenzstädte Berlin und Potsdam, aller daselbst befindlichen Merkwürdigkeiten und der umliegenden Gegend, Berlin 1786.

Pufendorf, S. de, De rebus gestis Friderici tertii, electoris Brandenburgici, Berolini 1784.

Ranke, L. v., Neun Bücher preußischer Geschichte, 3 Bände, Berlin 1847—48.

— Zwölf Bücher preußischer Geschichte, Band I, Leipzig 1874.

Rönne, Ludwig v., Die Bau-Polizei des Preußischen Staates, Breslau 1854.

— Das Staats-Recht der Preußischen Monarchie, Leipzig 1872.

Saling's Börsenpapiere. Saling's Börsen-Jahrbuch für 1899/1900. Ein Handbuch für Banquiers und Kapitalisten, Leipzig 1899.

Sax, E., Die Wohnungszustände der arbeitenden Klassen und ihre Reform, Wien 1869.

Schmoller, Gustav, Ueber einige Grundfragen der Rechts- und Volkswirtschaft, Jena 1875.

Schwebel, Oskar, Geschichte der Stadt Berlin, Berlin 1888.

Stadtbuch, Berlinisches. Neue Ausgabe, herausg. im Auftrage der städtischen Behörden Berlins, Berlin 1883.

Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin. Berlin 1867 ff. (vor 1876 unter verschiedenen anderen Titeln).

Steinbrück, Carl, Die Entwickelung der Preise des städtischen und ländlichen Immobiliarbesitzes zu Halle (Saale) und im Saalkreise, Jena 1900.

Streckfuß, A., Berlin seit 500 Jahren, Geschichte und Sage, 2 Bände, Berlin 1886.

Stubenrauch, Bauordnung vom 15./12. 1891.

Süßmilch, J. E., Der Königl. Residenz schneller Wachsthum und Erbauung, in zwei Abhandlungen erwiesen. I. Von dem schnellen Wachsthum. II. Von dem Alter der Städte Berlin und Köln, worin dargethan wird, daß Adelbert der Bär Erbauer gewesen, Berlin 1752.

Trefzer, Die Grundpreise in der Stadt Bern, Bern 1894.

Vogt, Hermann, Die Straßennamen Berlins. Schriften des Vereins für die Geschichte der Stadt Berlin, Heft XXII, Berlin 1885.

Wagner, Adolph, Die Abschaffung des privaten Grundeigentums, Leipzig 1870.

— Grundlegung der politischen Oekonomie, 2. Theil, Bd III, Leipzig 1894.

Wieck, B., Ueber die Wirkungen der Bestimmungen des Entwurfs einer Neuen Baupolizeiordnung für Berlin auf die wirtschaftlichen, sozialen und baulichen Interessen der Stadt, Berlin 1885.

Berichtigungen nebst einem Nachtrag.

Seite 22 Anmerkung Zeile 4 zu lesen: $\frac{25987}{24}$ statt $\frac{25987}{42}$

" 25 Absatz 4 soll lauten: Der Gesamtwert der „Feuerstellen“ ist in Berlin für 1572 auf 84 666, der der Feldgüter auf 30 932 Schock Groschen angegeben; das macht **211 665** und **77|330** damalige Thaler, sodaß sich der ganze Immobiliarbesitz in Berlin auf **115 598** Schock Groschen = **288 995** Thaler stellte.

" 50 Absatz 2 soll der Anfang genauer so lauten: Trotzdem ließ Friedrich Wilhelm I. **von 1734—36** das ganze große Gebiet mit **einer Mauer** umziehen, deren Linie durch die Punkte Oberbaum — Schlesisches — Kottbuser — Hallisches Thor gegeben ist; von dort lief sie, **die erweiterte** Friedrichstadt und Dorotheenstadt abschließend . . . .

" 53 Absatz 4 ist Zeile 4 und 5 zu lesen: in den **24**-jährigen Zeitraum von 1685—**1709** zusammendrängt. — Ferner ist auch Zeile 7 und 9 zu lesen: **1709** statt 1705.

" 56 Absatz 3 Zeile 4 zu lesen: **exsplendescere** statt explendescere.

" 58 Absatz 5 Zeile 2 hinter „Neuordnung der Stadtverfassung“ einzufügen: **durch das rathhäußliche Reglement der Kgl. Residentzien vom 21. Februar 1747.**

" 61 Absatz 1 Zeile 15 hinter die Worte „Schulden hatte sie“ einzufügen: **am Ausgang des Jahrhunderts.**

" 61 Absatz 2 Zeile 2 zu lesen **1694** statt 1699.

" 61 Absatz 2 Zeile 9 zu lesen **1798** statt 1801.

" 61 Anm. 2 Zeile 2 zu lesen **Getreide** statt Gebäude.

" 62 Absatz 1 Zeile 4 und 6 zu lesen **1798** statt 1801.

" 115 Absatz 3 soll der Satzanfang lauten: Wie Carstenn war auch **Hamburger der** Großkaufmann und Reichstagsabgeordnete Schön.

" 193 Absatz 2. In der 2. Reihe der statistischen Zahlen (1893) ist ein kleiner Fehler in der Summierung der 5 Einzelziffern enthalten. Das Resultat ergiebt 2614, übersteigt also die angegebene Summe um 18. Der Fehler ließ sich auch mit Hilfe des Statistischen Amts der Stadt Charlottenburg nicht aufklären. Die aus der Tabelle gezogenen Schlüsse bleiben jedoch bestehen wie sich aus den folgenden entsprechenden Zahlen des Jahres 1895 ergiebt:

Privatwohngebäude mit

Jahr	überhaupt	1	2	3	4	5 und mehr Stockwerken
1895	3384	269	526	460	436	1693

Die im Text bezeichnete Entwicklung drückt sich in diesen Zahlen nur noch deutlicher als in den für 1893 angegebenen aus.

Seite 209 bei der Tabelle in der Reihe der 1. Hypothek zu lesen: 55,2 statt 52,2.
„ 210 bei der Tabelle in der Reihe der 2. Hypothek zu lesen 13,8 statt 14,4.
„ 223 Absatz 2 Zeile 12 zu lesen: von 1889 auf 3 350 000 M. beziffert statt von 1889 auf 335 000 M. beziffert.

Ein Plan 3, welcher ursprünglich beigefügt worden war, ist nachträglich wegen Raummangels fortgelassen; die folgenden Pläne haben ihre ursprüngliche Nummer behalten.

Nachtrag: Die in der Anmerkung Seite 27 erwähnte Eidesformel lautet:

Volgender Meinung ungeteilt soll ein iglicher Burger und einwoner der Stedten in der Marken zu Brandenburgk sein guter, Vieh, Hab, eines jederes Vermögens vorschossen.

Haus, Hoff, und alle hegende grunde sowie die ein iglicher gekauft hat, dazu auch alle barschafft und alle clenodien, gulden, perlen und Silberwergk, dazu Bett, auch allen Hausrat, Kastengerete dergleichen pferde und allerley Vihe, dazu alle schulde so ein iglicher zu mahnen gedenkt, auch alles das er wisse zu gelde zu machen und die lehen gütter soll ein iglicher der die hat zu halber wher vorschossen und soll keiner im Schosse nichts frey haben sunder seinen Harnisch und ein iglicher seine tegliche Kleider, menlich und freulich.

Notell des eides und soll also wie folgt lauten und durch eines Jeden geschworen werden.

Ich N. N. schwere das ich mein gut recht verschosse nach aller gemeiner der Stedte Willkore von jeglichen Schoße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 c. oder mehr pfennige zu pfundschoß als mir got Helff und Sein Heiliges evangelium.

Frommannsche Buchdruckerei (Hermann Pohle) in Jena. — 2131

Karte der Umgegend von Berlin mit den Geltungsbereichen der Baupolizeiordnungen.

Neu gezeichnet unter Benutzung der Karte von Jul. Straube, Berlin.

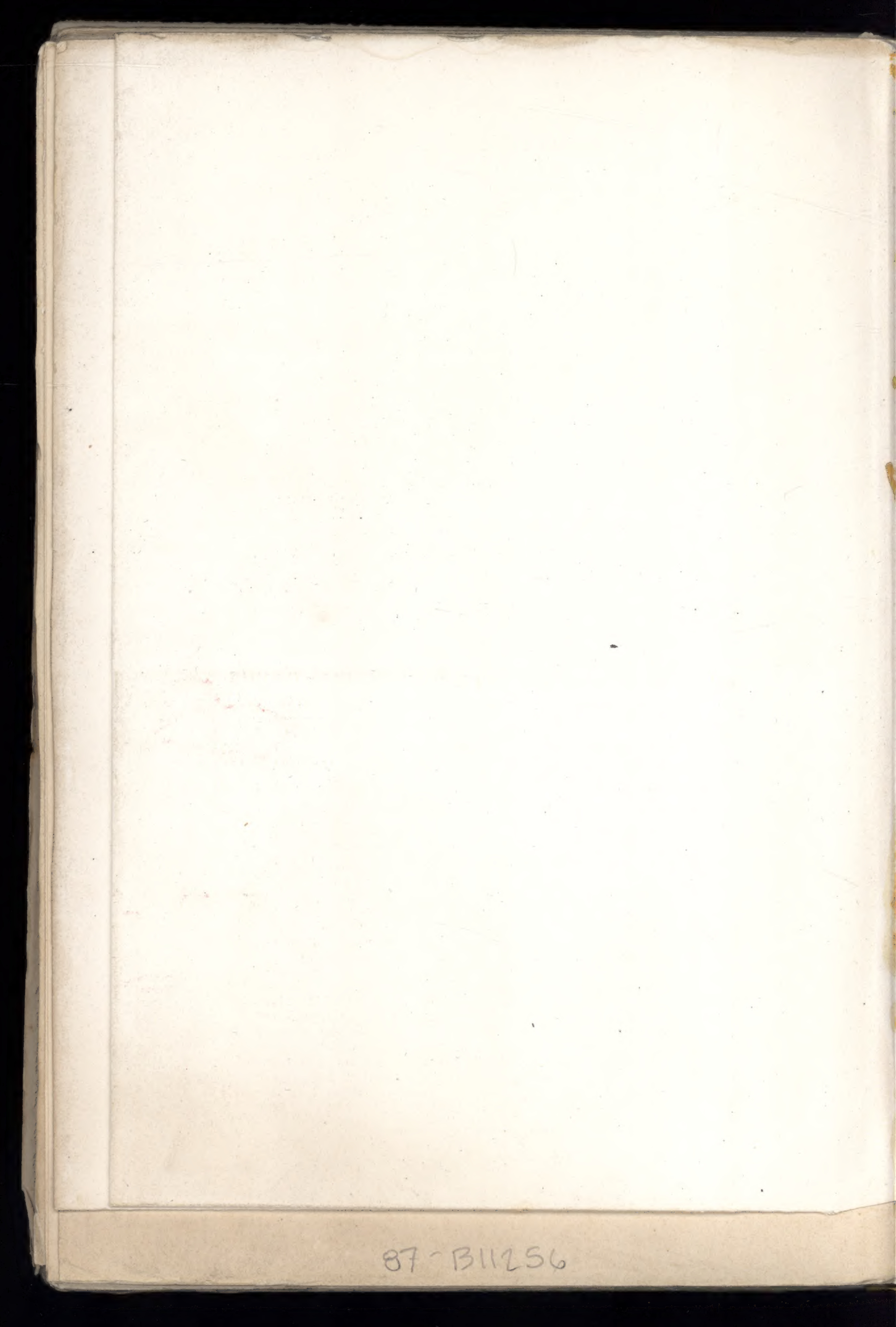
Erklärung:

- **Geltungsbereich der Baupolizei-Ordnung für die Vororte von Berlin.**
- **Bezirke, welche einer landhausmässigen Bebauung vorbehalten werden.**
- **Weichbild- und Gemarkungsgrenze.**
- **Kreisgrenze zw. Teltow und Nieder-Barnim.**

Der Berliner Hochbau-Ordnung unterliegen die grau aufgetragenen Stadtgebiete von Berlin und Charlottenburg, sowie die in **weiss** gehaltenen Gebiete von Wilmersdorf, Schöneberg, Tempelhof, Rixdorf, etc. soweit sie **innerhalb** der Ringbahn liegen. Für die in diesen Gebieten rot umränderten Districte ist seit August 1898 die Bebauung des zweiten Grundstücksstreifens (6-32 m Tiefe) auf 60|100 (in den übrigen Gebieten 65|100) beschränkt worden.

Verlag von Gustav Fischer in Jena.

Kilometer 7,5 : 1 neuen deutschen Meile — *Deutsche Meilen, 15 : 1° des Äquators*



Frommannsche Buchdruckerei (Hermann Pohle) in Jena. — 2131